



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 106]

नई दिल्ली, बुधवार, मार्च 23, 2016/चैत्र 3, 1938

No. 106]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MARCH 23, 2016/ CHAITRA 3, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 16 मार्च, 2016

सं. टीएएमपी/38/2014-वीओसीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण वीओसी घाट पर फास्फोरिक एसिड भण्डारण टंकियों की स्थापना के लिए मैसर्ज साउदर्न पैट्रोकेमिकल्स इन्डस्ट्रीज कार्पोरेशन लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराये में संशोधन के लिए वी.ओ. चिंदंबरनार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

(मामला संख्या टीएएमपी/38/2014-वीओसीपीटी)

वी.ओ. चिंदंबरनार पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i) श्री टी एस बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(फरवरी, 2016 के 27वें दिन पारित)

मामला वीओसी घाट पर फास्फोरिक एसिड भण्डारण टंकियों की स्थापना के लिए मैसर्ज साउदर्न पैट्रोकेमिकल्स इन्डस्ट्रीज कार्पोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को पट्टे पर दी गई भूमि के किराये के संशोधन के लिए वी.ओ. चिंदम्बानार पत्तन न्यास (वीओसीपीटी) से प्राप्त 24 जुलाई, 2014 के प्रस्ताव से संबंधित है।

2. इस प्राधिकरण द्वारा वीओसीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आवंटित भूमि का पट्टा किराया पिछली बार अगस्त 2007 में अनुमोदित किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा उक्त आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से 2386 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष था। अनुमोदित दर की वैधता वीओसीपीटी और एसपीआईसी के बीच हुए संबंधित पट्टा किराया की समाप्ति के साथ ही सहावसानी हो जायेगा अर्थात् भूमि के एक भाग का पट्टा अप्रैल 2009 को समाप्त हो गया और दूसरा जनवरी, 2011 में।

3.1 वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुद्दे रखे हैं :

- (i) एसपीआईसी को फास्फोरिक एसिड भंडारण टंकियों की स्थापना के लिए वीओसीपीटी घाट क्षेत्र में भारत सरकार के अनुमोदन से 30 वर्ष की अवधि के दीर्घकालीन पट्टे पर 2325 वर्ग मीटर और 1085 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गई थी। भूमि के ये टुकड़े क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 और 20 जनवरी, 1981 से आवंटित किए गए थे।
- (ii) एस पी आई सी के साथ वीओसीपीटी द्वारा किये गए पट्टा विलेख में 01.01.1997 से और तत्पश्चात् हर 5 वर्ष के बाद पट्टा किराया बढ़ाने का प्रावधान था।
- (iii) पहले आवंटन की पट्टा अवधि 31.3.2009 को और दूसरे आवंटन की 19.1.2011 को समाप्त हो गई। मैसर्ज एसपीआई सी ने पत्तन से दोनों आवंटनों को उनकी समाप्ति की तारीख से आगे 30 वर्षों की अवधि के लिए नवीकृत करने का अनुरोध किया है।
- (iv) मामले को बोर्ड के समक्ष रखा गया और बोर्ड ने 24.02.2010 को हुई बैठक में अपने संकल्प संख्या 92 के द्वारा पहले आवंटन की पट्टा अवधि को 01.04.2009 से 28.02.2010 और तत्पश्चात् अल्पकालीन लाइसेंस आधार पर 19.01.2011 की न्यूनतम अवधि के लिए बढ़ाने का संकल्प पारित किया। जिससे यह दूसरे आवंटन की लाइसेंस अवधि के अनुरूप हो जाये और 19.01.2011 से आगे पट्टा अवधि के नवीकरण के लिए प्रक्रिया आरंभ की जाए।
- (v) बोर्ड ने फिर से 31.03.2011 को हुई बैठक में संकल्प संख्या 104 पारित किया भंडारण टंकियों के लिए दोनों आवंटनों के पट्टे के 30 वर्ष तक नवीकरण संबंधी मामले को मंत्रालय के साथ उठाया जाये। तदनुसार, पत्तन के 14.05.2011 के पत्र के द्वारा मंत्रालय को मैसर्ज एसपीआईसी लिमिटेड को आवंटित उक्त दोनों प्लाटों के पट्टे को 20.1.2011 से 30 वर्षों के लिए बढ़ाने के नवीकरण को अनुमोदित करने का अनुरोध किया गया। मंत्रालय ने 20.01.2014 के अ.स.पत्र संख्या पीडी-17011/28/2011-पीटी(भाग) के द्वारा पत्तन को अनुदेश दिया कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार पहले से ही समाप्त दीर्घकालीन आवंटनों की नवीकरण कार्रवाई करें।
- (vi) चूंकि फासफरिक एसिड भंडारण टंकी की वर्तमान पट्टा किराया दर 19.01.2011 को पहले ही समाप्त हो चुकी है, इसलिए 20.01.2011 से आगे की अवधि के लिए लागू पट्टा किराया संशोधित करने का प्रस्ताव किया जाता है।
- (vii) पत्तन ने भू-आवंटन समिति की 21 फरवरी, 2014 को हुई बैठक की कार्यवाही की प्रति भेजी है। जो यह दर्शाती है कि एलएसी में न्यास के उपाध्यक्ष समिति के अध्यक्ष हैं और उसके अन्य सदस्य मुख्य अभियंता, वरिष्ठ उप वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी और उप यातायात प्रबंधक हैं।
मैसर्ज एसपीआईसी ने, को पट्टे पर दी गई भूमि के लिए 20.01.2011 से आगे पट्टा दर 3495/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष और बाद के वर्षों के लिए 5 वर्ष की अवधि में 2% वार्षिक की वृद्धि का प्रस्ताव भूमि आवंटन समिति की 21 फरवरी, 2014 को हुई बैठक में रखा गया जिसका परिकलन निम्नानुसार है:-
- (क) टीएएमपी द्वारा 2007 के संशोधन के दौरान घाट के बाहर स्थित भूमि की जिस प्रतिस्पर्धात्मक मूल्य बोली पर सुविचार किया गया था, देखें 07.08.2007 का टीएएमपीका आदेश संख्या टीएएमपी/13/2007-टीपीटी, वह अपक्रंट प्रीमियम आधार पर 3505 रु. प्रति वर्ग मीटर/30 वर्ष था।
- (ख) 2010 के दौरान टैंक फार्म के लिए प्राप्त प्रस्ताव में उच्चतम बोली 5134 रु./वर्गमीटर/30 वर्ष थी।
- (ग) 3505 रु. से 5134 रु. तक की % वृद्धि 46.48% है।

(घ) फास्फोरिक एसिड भंडारण टंकी का 19.01.2011 को वर्तमान दर 2386 रु./वर्ग मी./वार्षिक है।
 (ड) वर्तमान दर पर 46.48% वृद्धि के साथ जो दर निकलती है (आरक्षित मूल्य) वह क्रमांक घ (क्रमांक (घ) X 1.4648) X 3.495 रु./वर्ग मी./वार्षिक है।

3.2. समिति ने उक्त प्रस्ताव की संस्तुति की और उसे ही बोर्ड के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया। बोर्ड ने 30.05.2014 को हुई बोर्ड बैठक में इसका अनुमोदन कर दिया।

3.3. इस प्रकार वीओसी घाट पर फास्फोरिक एसिड भंडारण टंकी के लिए मैसर्ज एसपीआई सी लि. पटे पर दी गई भूमि के लिए 20.02.2011 से 19.01.2016 तक पांच वर्षों के लिए एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत वीओसीपीटी ने पट्टा किराये को 3405 रु./वर्ग मी./वार्षिक संशोधित करने के साथ बाद के वर्षों के लिए 2% वृद्धि का अनुरोध किया।

4.1. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा पर, वीओसीपीटी को हमारे 20 अगस्त, 2014 के पत्र के द्वारा कुछेक मुद्दों पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण देने और प्रस्ताव पर की गई टिप्पणियों का समाधान करने, तथा पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार मैसर्ज एसपीआईसी लि. को पटे पर दी गई भूमि के पट्टा किराये संशोधन करते हुए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया।

4.2. प्रत्युत्तर में, वीओसीपीटी ने 3 नवम्बर, 2014 के अपने पत्र के द्वारा विषयक प्रस्ताव पर हमारे द्वारा की गई टिप्पणियों पर सूचना/स्पष्टीकरण दिया। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और वीओसीपीटी द्वारा उन पर भेजे गए उत्तर का सारांश नीचे सारणीबद्ध किया गया है।

| क्र.सं. | हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण | वीओसीपीटी द्वारा दिया गया उत्तर |
|---------|--|---------------------------------|
| ।. | (क) वीओसीपीटी द्वारा मैसर्ज साऊर्न ऐंट्रोकैमिकल्स इंडस्ट्रीज कार्पोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी लि.) को पटे पर दी गई भूमि के पटे किराये पर इस प्राधिकरण द्वारा 7 अगस्त 2007 के आदेश संख्या टीएएमपी/13/2007-टीपीटी द्वारा पूर्व में अनुमोदित 2386 रु. प्रति वर्ग मीटर/प्रति वर्ष के पटे किराये पर 46.48% की वृद्धि पर विचार करते हुए पहुंचा है। वीओसीपीटी कथित 46.48% पर 2010 में ईंक फार्म के लिए ग्राप्ट 30 वर्ष के लिए 5134 रु प्रति वर्गमीटर के उच्चतम प्रस्ताव की तुलना में 30 वर्षों के अपांक्ट प्रीमियम के लिए 3505 रु. प्रति वर्ग मीटर की उच्चतम प्रतिस्पर्धात्मक बोली मूल्य पर पिछले संशोधन में विचार किया गया था। | (क) तथ्यपरक |
| (ख) | जैसा कि वीओसीपीटी भली भांति जानता है पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) ने भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 जारी किये हैं। चूंकि एमओएस द्वारा जारी महापत्तन भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 16(क) के अनुसार ये दिशानिर्देश 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी हैं, इसलिए भूमि आवंटन समिति (एलएमी) को पत्तन भूमियों आदि का नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारण के लिए निम्नलिखित कारकों में से उच्चतम पर विचार करना चाहिए था। अर्थात् (क) क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेड-रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण/कार्य के लिए उपलब्ध हो, (ख) पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जायेगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर, (ग) ऐसे लेनदेनों में पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य, (घ) पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य, (ङ.) अन्य कोई संगत कारक का चयन नहीं किया गया, तो उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए। | (ख) भूमि नीति दिशानिर्देश |

| | | |
|------|--|---|
| | <p>(ग) वीओसीपीटी ने न तो वीओसीपीटी के प्रस्ताव और न ही 21 फरवरी, 2014 को भूमि आवंटन समिति की कार्यवाही के कार्यवृत्त की प्रति भेजी है और न ही वीओसीपीटी का प्रस्ताव यह दर्शता है कि मैसर्ज एसपीआईसी लि. को पट्टे पर दी गई भूमि का मूल्यांकन करते समय भूमि का उच्चतम बाजार मूल्य निकालने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड 18 (क) में निर्धारित पांच विकल्पों को अपनाया गया है। इसलिए वीओसीपीटी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित उपबंधों के अनुसार वीओसीपीटी की एलएसी की सिफारिशों के साथ सभी विकल्पों के अंतर्गत भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण प्रस्तुत करे।</p> | <p>(ग) चूंकि मैसर्ज एसपीआईसी लि. को फॉसफोरिक एसिड टंकियों के लिए भूमि घाट क्षेत्र में है (प्रचालन क्षेत्र), इसलिए भूमि नीति के दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क) में निर्धारित निम्नलिखित विश्यों द्वारा बाजार मूल्य का निर्धारण करना संभव नहीं है।</p> <p>(क) राज्य सरकार का क्षेत्र में भूमि रेडि रैकनर</p> <p>(ख) पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत बास्तविक संगत लेनदेन का उच्चतम मूल्य।</p> <p>(ग) मूल्यांकक द्वारा अनुमोदित दर।</p> <p>(घ) वीओसी घाट में सृजित वर्ष क्षेत्र में स्थित होने को देखते हुए कोई अन्य कारक।</p> <p>3495 रु./वर्ग मी./वर्ष की प्रस्तावित दर 19.01.2011 को 2386 रु. वर्ग मी./वर्षिक की वर्तमान दर पर 46.48% की वृद्धि दर के अनुसार निकाली गई है जो 2007 के दौरान प्राप्त प्रतिस्पर्धात्मक मूल्य बोली (3505 रु./वर्ग मी./30 वर्ष) और 2010 के दौरान (5134 रु./वर्ग मी./30 वर्ष) की तुलना में % वृद्धि है।</p> <p>अब यह अनुरोध है कि टैक फार्म के लिए वर्ष 2010 के दौरान प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव, जो 5134 रु./वर्ग मी./वर्ष है, को विषयक भूमि को पट्टे किराये के रूप में अपनाया गया है।</p> <p>तत्पश्चात्, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार, एलएसी द्वारा संस्तुत और वोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रस्ताव को पत्तन द्वारा अपने 2.4.2015 के पत्र के द्वारा भेजा गया।</p> |
| II. | <p>वीओसीपीटी ने अपनी भूमि के पट्टा किराया के संशोधन के लिए एक अलग से प्रस्तुत प्रस्ताव में, जिसे प्राधिकरण द्वारा अपने 4 अप्रैल, 2014 के आदेश संख्या टीएएसपी/6/2012 वीओसीपीटी का पहले ही निपटान किया गया है। वीओसीपीटी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार वीओसीपीटी की एलएसी लिपि द्वारा नियुक्त मूल्यांकक द्वारा वर्ष 2011 से संबंधित भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भेजी थी। वीओसीपीटी यह स्पष्ट करे कि क्या उस भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में मैसर्ज एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि शामिल थी थी। यदि हाँ, पत्तन यह परीक्षण करे कि क्या उक्त रिपोर्ट में सभी विकल्पों के अंतर्गत किये गये मूल्यांकन को वर्तमान प्रस्ताव में प्रयोग में नहीं लाया जा सकता। यदि नहीं, तो वीओसीपीटी मैसर्ज एसपीआईसी लि. को पट्टे पर दी गई भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन सभी विकल्पों के अंतर्गत कराये और वीओसीपीटी की एलएसी से सिफारिशें प्राप्त करे और भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित उपबंधों का अनुपालन करे जैसा कि ऊपर प्रश्न (i) में कहा गया है।</p> | <p>मूल्यांकन रिपोर्ट वर्ष 2011 से संबंधित है, जो जोन "क" में स्थित भूमि का सामान्य मूल्यांकन था। सभी विकल्पों के अधीन भूमि का मूल्यांकन न हो पाने के कारणों को ऊपर पैरा 1 (ग) में पहले ही बता दिया गया है।</p> |
| III. | <p>वीओसीपीटी के प्रस्ताव में एसपीआईसी को पट्टे पर दिए गए फॉसफोरिक एसिड भण्डारण टंकी के लिए पट्टा किराया शामिल करने वाली सोपाधिकताएं शामिल नहीं हैं। वीओसीपीटी को मैसर्ज एसपीआईसी इण्डिया लि. के पट्टे पर फॉसफोरिक एसिड भण्डारण टंकियों के प्रस्तावित पट्टा किराया को शामिल करने वाली सोपाधिकताएं अंतर्विष्ट करनी चाहिए। इस प्राधिकरण को न केवल दरमानों के निर्धारण के लिए बल्कि दरों की प्रयोजनीय शासी सोपाधिकताओं के लिए भी अधिकार प्राप्त है।</p> | <p>सोपाधिकताएं सामान्यतः समय-समय पर भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार लागू होती है और संबंधित पट्टा करार में मान्य होती हैं। अतः अलग से दिशानिर्देश लागू नहीं होते।</p> |
| IV. | <p>वीओसीपीटी ने संशोधन दरों का अनुमोदन 20 जनवरी, 2011 से पूर्वव्यापी प्रभाव से चाहा है। इस संदर्भ में वीओसीपीटी को यह पुष्ट करनी होगी कि मैसर्ज एसपीआईसी लि. के साथ पट्टा करार में किराये के पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन का खण्ड है।</p> | <p>वर्तमान पट्टा करार 19.01.2011 को समाप्त हो गया है। कथित करार में प्रत्येक पांच वर्ष पर पट्टा किराये के संशोधन का उपवंध मौजूद है। नवीकरण का प्रस्ताव पत्तन के 14.05.2011 के पत्र के द्वारा मंत्रालय को प्रस्तुत किया गया था। मंत्रालय ने अपने 20.1.2014 के पत्र के द्वारा प्रस्ताव को यह निदेश देते हुए लौटा दिया कि भूमि नीति 2014 के अनुसार निविदा जारी करें। पिछली अवधि के पट्टा किराये को विनियमित करने के लिए यह प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।</p> |

| | | |
|----|--|---|
| V. | <p>वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव के पैरा 3 में यह बताया है कि मंत्रालय ने अपने 20.1.2014 के अ.शा.पत्र संख्या पीडी-17011/28/2011-पीटी(भाग) के द्वारा पत्तन को भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार पहले ही समाप्त दीर्घ कालीन आबंटनों की नवीकरण कार्रवाई करे। उक्त पत्र की एक प्रति और एसपीआईसी को आबंटिट भूमि के पट्टे के नवीकरण के बारे में एसआएस के अनुदेश पर वीओसीपीटी द्वारा की गई कार्रवाई संबंधी अपनी टिप्पणी के साथ हमारे रिकार्ड के लिए भेजी जाए।</p> | <p>पहले से समाप्त दीर्घ कालीन आबंटन पर भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार नवीकरण कार्रवाई करने के पत्तन को दिए गए निर्देश संबंधी मंत्रालय के 20.1.2014 के अ.शा.पत्र संख्या पीडी-17011/28/2011-पीटी(भाग) की प्रति प्रस्तुत है।</p> |
|----|--|---|

4.5. उक्त प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए, वीओसीपीटी ने अनुरोध किया है कि 20.1.2011 से 19.01.2016 तक की 5 वर्षों की अवधि के लिए बाद के प्रत्येक वर्ष के लिए 2% की वृद्धि के साथ 5134 रु./वर्ग मीटर पर पट्टा किराया के संशोधन के वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर विचार किया जाए।

5.1. वीओसीपीटी के 3 नवम्बर, 2014 के पत्र के द्वारा प्रस्तुत किये गए उनके उत्तर का अवलोकन करने पर यह देखा गया कि वीओसीपीटी ने भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की सिफारिशों की प्रति और बोर्ड के अनुमोदन की प्रति नहीं भेजी है। विषयक प्रस्ताव पर परामर्श प्रक्रिया आरंभ करने के लिए इन दोनों दस्तावेजों की आवश्यकता थी, वीओसीपीटी को हमारे 23 दिसम्बर, 2014 के पत्र के द्वारा उक्त दोनों दस्तावेजों की प्रतियों के साथ कुछेक मुद्रों पर स्पष्टीकरण भेजने का भी अनुरोध किया गया, जिनका सांराश नीचे दिया गया है:

- (i) वीओसीपीटी ने हमारे उपरोक्त प्रश्न संख्या 4.2(i) (ग) का उत्तर देते समय यह कहा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार भूमि आबंटन समिति की संस्तुतियां और बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करके प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाएगा। इसी बीच, वीओसीपीटी ने अपने अंतिम पैरा में 2011 से 2016 तक के पांच वर्षों के लिए 5134 रु./वर्ग मीटर पर प्रस्तावित पट्टा किराये का अनुमोदन भी चाहा है। महापत्तन न्यास संबंधी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के पैरा 18(क) और 18(ख) के साथ पठित पैरा 18(ग) के अनुसार, संबंधित महापत्तन न्यास भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित कराने के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएएमपी) को प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना चाहिए। भूमि का बाजार मूल्य एलएसी की सिफारिश पर आधारित होना चाहिए। इसके अतिरिक्त, भूमिनीति दिशानिर्देश के पैरा 18(ख) और 18(ग) के अनुसार, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य, जो भूमि के बाजार मूल्य और वार्षिक वृद्धि कारक (जो 2% से कम नहीं होना चाहिए) के 6% से कम नहीं होना चाहिए और जिसे संबंधित पत्तन न्यास के बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए। इस प्रकार भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर विचार करने के लिए एलएसी की संस्तुति और बोर्ड का अनुमोदन जरूरी हैं। हमारे 20 अगस्त, 2014 के पत्र संख्या टीएएमपी/38/2014-वीओसीपीटी के अनुसार ये दस्तावेज पट्टा किराया संशोधन के लिए भेजे गए प्रस्तावों की जांच सूची में भी शामिल किये जाते हैं जिसे वीओसीपीटी सहित सभी महापत्तन न्यासों को भेजा जाता है। वीओसीपीटी के प्रस्ताव के साथ एलएसी की संस्तुतियों की प्रति और बोर्ड के अनुमोदन की प्रति संलग्न नहीं है जो कि पट्टा किराया संशोधन के लिए एक पूर्विक्षा है। इसलिए, वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि एलएसी की सिफारिशों की प्रत्येक की एक प्रति और बोर्ड के अनुमोदन की एक प्रति तत्काल इस प्राधिकरण को भेजी जाएं ताकि आगे की कार्रवाई की जा सके। यह नोट किया गया कि हमारे प्रश्नों का उत्तर देते समय, वीओसीपीटी ने वर्ष 2010 में टैक फार्म के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव अर्थात् इसके द्वारा पूर्व में प्रस्तावित 3495/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के प्रति 5134/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के आधार पर पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 18(क)(iii) के अनुसार समान लेनदेनों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर के आधार पर भूमि मूल्यांकन पर पहुंचने के लिए, भूमि मूल्यांकन बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि कारक के आधार पर अद्यतन किया जाना चाहिए। वीओसीपीटी ने प्राप्त उच्चतम निविदा पर वार्षिक प्रयोज्य वृद्धि कारक से भूमि मूल्यांकन बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि कारक के आधार पर अद्यतन किया जाना चाहिए। वीओसीपीटी ने प्राप्त उच्चतम निविदा पर वार्षिक प्रयोज्य वृद्धि कारक से भूमि मूल्यांकन को अद्यतन नहीं रखा है। अतः वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि संगत दस्तावेजों के साथ अपना पूरा

प्रस्ताव दायर करते समय कथित उपबंधों के अनुपालन की पुष्टि करें जैसा कि ऊपर पैरा 4.1 में वर्णित किया गया है।

5.2 प्रत्युत्तर में, वीओसीपीटी ने अपने 4 मार्च, 2015 के पत्र में अपना उत्तर दिया। वीओसीपीटी ने सूचित किया कि 3495 रु. प्रति वर्ग मीटर/वर्ष के स्थान पर 5134 रु./वर्ग मी/वर्ष का उल्लेख गलती से किया गया।

5.3 वीओसीपीटी द्वारा दिए गए उत्तर से यह देखा जाता है कि पत्तन ने ऊपर पैरा 5.1 (i) में उल्लिखित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किए हैं और अपना उत्तर भी पूरा नहीं दिया है। तदनुसार, वीओसीपीटी द्वारा समाधान नहीं किए गए बिन्दुओं को दोहराते हुए वीओसीपीटी को 11 मार्च, 2015 को एक पत्र भेजा गया।

6. वीओसीपीटी ने अपने 2 अप्रैल, 2015 के पत्र के द्वारा अपना उत्तर भेजा जिसका सारांश इस प्रकार है :

- (i) वीओसीपीटी ने दोहराया है कि इसने अपने 3 नवम्बर, 2014 के पत्र में 3495 रु./वर्ग मी/वर्ष के स्थान पर 5134 रु./वर्ग मी/वर्ष का पट्टा किराया गलती से लिख दिया है।
- (ii) 21.02.2014 को आयोजित भूमि आवंटन समिति की प्रत्येक सिफारिश की प्रति और 30.05.2015 को आयोजित बैठक में बोर्ड के अनुमोदन की प्रति भेजी गई हैं।
- (iii) उक्त तथ्यों पर विचार करते समय, पत्तन ने एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अंतर्गत मैसर्ज एसपीआईसी लि. के 20.01.2011 से 19.01.2016 तक 5 वर्ष की और अवधि के लिए भूमि के पट्टे के संबंध में 3495 रु./वर्ग मी/वर्ष और बाद के वर्षों के लिए 2 % की वृद्धि दर के साथ पट्टा किराया निर्धारित करने पर विचार करने का अनुरोध किया है।

7. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, वीओसीपीटी के 24 जुलाई, 2014 के प्रस्ताव और वीओसीपीटी के 2 अप्रैल, 2015 के पत्र के प्रत्येक की प्रति एसपीआईसी लि. को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। एसपीआई से प्राप्त टिप्पणियों को फ़िडबैक सूचना के रूप में वीओसीपीटी को भेजा गया था। वीओसीपीटी ने हाल ही में 25 फरवरी, 2016 को पत्र में अपनी टिप्पणियां भेजी हैं।

8. इस मामले में तृतीकोरण स्थित वीओसीपीटी के परिसर में 26 जून, 2015 को एक संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव का पाँवर पाइंट प्रस्तुतिकरण किया। संयुक्त सुनवाई के दौरान, वीओसीपीटी और एसपीआईसी ने अपने-अपने निवेदन रखे।

9.1. वीओसीपीटी से वीओसीपीटी के 3 नवम्बर, 2014 के पत्र से और वर्ष 2015 में एसपीआईसी द्वारा दायर रिट याचिका से उठे बिन्दुओं पर हमारे 9 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। 30 जुलाई, 2015 के अनुस्मारक के बाद वीओसीपीटी ने अपने 18 सितम्बर, 2015 के पत्र में हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण पर अपना उत्तर भेजा। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण और उन पर वीओसीपीटी का उत्तर नीचे सारणीबद्ध किया गया है :-

| क्र. सं. | हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण | वीओसीपीटी का उत्तर |
|----------|--|--|
| क्र. | सामान्य | |
| 1. | हमारे 20 अगस्त, 2014 के समसंख्यक पत्र में, वीओसीपीटी को हमारे प्रश्न संख्या 2 (iv) पर यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि क्या एसपीआई के साथ किए गए वीओसीपीटी के करार में किराये में पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन करने का उपबंध शामिल है। इस संबंध में, वीओसीपीटी के 3 नवम्बर, 2014 के अपने पत्र में दिए गए उत्तर से यह समझ में आता है कि एसपीआईसी के साथ वर्तमान करार 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गया था और पत्तन ने एसपीआईसी के साथ कोई पट्टा करार नहीं किया है। इस संदर्भ में वीओसीपीटी निम्नलिखित पर | (i) पहले आवंटन की पट्टा अवधि 31.3.2009 को और दूसरे आवंटन की 19.1.2011 को समाप्त हो गई। मैसर्ज एसपीआईसी लि. ने पत्तन से दोनों आवंटनों को उनकी समाप्ति की तारीख से आगे 30 वर्षों की अवधि के लिए नवीकृत करने का अनुरोध किया है। मामले को बोर्ड के समक्ष रखा गया और बोर्ड ने 24.02.2010 को हुई बैठक में अपने संकल्प संख्या 92 के द्वारा-निम्नलिखित पारित किया गया। पहले आवंटन की पट्टा अवधि को 01.04.2009 से 28.02.2010 और तप्तस्त्रात अल्प कालीन लाइसेंस आधार पर 19.01.2011 की |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>मूचना/स्पष्टीकरण दें :</p> <p>(i) जब वीओसीपीटी और एसपीआईसी के बीच 19 जनवरी, 2011 के बाद की अवधि के लिए कोई पट्टा किराया संशोधन कराने का आधार स्पष्ट करें।</p> <p>(ii) वीओसीपीटी द्वारा सामने लायी गई स्थिति को ध्यान में रखते हुए कि आज की तारीख में एसपीआईसी और वीओसीपीटी के बीच कोई पट्टा करार नहीं है, यह परीक्षण किया गया कि क्या पट्टाधारी अर्थात् एसपीआईसी का नाम दर्शाते हुए संशोधित पट्टा किराया निर्धारित करना उपयुक्त होगा । वीओसीपीटी क्षेत्र, भूमि की जोन और उसका प्रयोजन, जिसके लिए इस प्राधिकरण द्वारा पट्टाकिराया/आरक्षित मूल्य अनुमोदित किया जाना है, के संदर्भ में सही वर्णन बताना होगा ।</p> | <p>न्यूनतम अवधि के लिए बढ़ाने का संकल्प पारित किया । जिससे यह दूसरे आवंटन की लाइसेंस अवधि के अनुरूप हो जाये</p> <p>19.01.2011 की न्यूनतम अवधि के लिए बढ़ाने का संकल्प पारित किया। जिससे यह दूसरे आवंटन की लाइसेंस अवधि के अनुरूप हो जाये और 19.01.2011 से आगे पट्टा अवधि के नवीकरण के लिए प्रक्रिया आरंभ की जाए ।</p> <p>(ii) बोर्ड ने फिर से 21.03.2011 को हुई बैठक में संकल्प संख्या 104 पारित किया भंडारण टंकियों के लिए दोनों आवंटनों के पट्टे के 30 वर्ष तक नवीकरण संबंधी मामले को मंत्रालय के साथ उठाया जाये । तदनुसार, पत्तन के 14.05.2011 के पत्र के द्वारा मंत्रालय को मैसर्ज एसपीआईसी लिमिटेड को आवंटित उक्त दोनों प्लाटों के पट्टे को 20.1.2011 से 30 वर्षों के लिए बढ़ाने के नवीकरण को अनुमोदित करने का अनुरोध किया गया । मंत्रालय ने 20.01.2014 के अ.स.पत्र संख्या पीडी-17011/28/2011-पीटी(भाग) के द्वारा पत्तन को अनुदेश दिया कि भू-नीति दिशानिर्देश के अनुसार पहले से ही समाप्त दीर्घकालीन आवंटनों की नवीकरण कार्रवाई करें । इसके अतिरिक्त मंत्रालय द्वारा 17.07.2015 के पत्र द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के संशोधन के खण्ड 11.3 (ग) के अनुसार वर्तमान/पूर्व के पट्टों का नवीकरण निविदा-सह-बोली विधि से किया जाना चाहिए ।</p> <p>बोर्ड ने 21.01.2015 की बैठक में (कार्यसूची संख्या 17) संकल्प संख्या 265 के द्वारा फॉसफोरिक एसिड भण्डारण टंकियों (2 नग) के लिए मैसर्ज एसपीआईसी को आवंटित भूमि के संबंध में निविदा-सह-बोली का अनुपालन करने तथा निविदा को अंतिम रूप दिए जाने तक पट्टा अवधि को बढ़ाने का संकल्प पारित किया । अतः उक्त भूमि का 20.01.2011 से आगे टेंडर को अंतिम रूप दिये जाने तक पट्टा किराया निर्धारण को विनियमित किया जाना है ।</p> <p>उक्त को देखते हुए, पट्टेदार के नाम से (अर्थात् एसपीआईसी) पट्टा किराया संशोधित करने का प्रस्ताव मही है । घाट क्षेत्र (सीमा शुल्क वाण्ड क्षेत्र) में ग्रीन गेट के भीतर फॉसफोरिस एसिड भण्डार टंकों के लिए मैसर्ज एसपीआईसी लि. को आवंटित क्षेत्र प्रथम आवंटन 2325 वर्ग मीटर और दूसरा आवंटन 1085 वर्ग मीटर है ।</p> <p>मैसर्ज एसपीआईसी ने मद्रास उच्च न्यायालय की मदुरै पीठ में दायर रिट याचिकाओं का विवरण इस प्रकार है:-</p> <p>i. मैसर्ज एसपीआईसी ने ग्रीन गेट से बाहर स्थित अमोनिया भण्डारण टंक के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया के संग्रहण के लिए डब्ल्यू पी (एमडी) संख्या 2015 की 5199 में मामला संख्या एमपी(एमडी)2/2015 दायर किया है ।</p> <p>ii. यह भी कि फर्म ने मैसर्ज एसपीआईसी फैक्टरी को जाने वाली रेलवे साइडिंग को आवंटित भूमि के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराये के संग्रहण के लिए डब्ल्यू पी(एमडी) संख्या 2015 की 5200 में एमपी(एमडी) 2/2015 में एक और मामला दायर किया है ।</p> <p>iii. तीसरा मामला फॉस्फोरिक एसिड टंक के भण्डारण के लिए पत्तन न्यास द्वारा मैसर्ज एसपीआईसी को आवंटित भूमि के शांतिपूर्ण कब्जा लेने में पत्तन न्यास के हस्तक्षेप को रोकने की राहत पाने के लिए डब्ल्यूपी(एमडी) संख्या 2015 की 2918 का एसपी(एमडी) संख्या 2 में मैसर्ज एसपीआईसी द्वारा दायर किया गया है । महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा पैरा 2 में मांगे गये स्पष्टीकरण को पत्तन के विधि परामर्शदाता को भेजा गया था और दी गई राय निम्नवत् है:</p> <p>पहली 2 रिट याचिकाएं पट्टा किराया संशोधन के बारे में हैं और तीसरी रिट याचिका पत्तन न्यास को मैसर्ज एसपीआईसी को</p> |
| 2. | <p>एसपीआईसी ने इस प्राधिकरण के 4 अप्रैल, 2014 के आदेश संख्या टीएमएपी/6/2012-वीओसीपीटी में प्राधिकरण द्वारा पट्टा किराया दर को पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित करने को माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की मदुरै पीठ में चुनौती दी है । इसलिए वीओसीपीटी यह पुष्टि करे कि वर्तमान प्रस्ताव में भूमि की सीमा तक पट्टा किराया संशोधन कथित रिट याचिका अथवा किसी अन्य लम्बित मुकदमें यदि कोई हो, से प्रभावित नहीं होगा । यह भी पुष्टि करे कि मैसर्ज एसपीआईसी द्वारा दायर लम्बित मुकदमों में से किसी का भी विषयक प्रस्ताव पर पट्टा किराये के संशोधित करने में इस प्राधिकरण को प्रतिवर्धित नहीं करता ।</p> | <p>मैसर्ज एसपीआईसी ने मद्रास उच्च न्यायालय की मदुरै पीठ में दायर रिट याचिकाओं का विवरण इस प्रकार है:-</p> <p>i. मैसर्ज एसपीआईसी ने ग्रीन गेट से बाहर स्थित अमोनिया भण्डारण टंक के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया के संग्रहण के लिए डब्ल्यू पी (एमडी) संख्या 2015 की 5199 में मामला संख्या एमपी(एमडी)2/2015 दायर किया है ।</p> <p>ii. यह भी कि फर्म ने मैसर्ज एसपीआईसी फैक्टरी को जाने वाली रेलवे साइडिंग को आवंटित भूमि के संबंध में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराये के संग्रहण के लिए डब्ल्यू पी(एमडी) संख्या 2015 की 5200 में एमपी(एमडी) 2/2015 में एक और मामला दायर किया है ।</p> <p>iii. तीसरा मामला फॉस्फोरिक एसिड टंक के भण्डारण के लिए पत्तन न्यास द्वारा मैसर्ज एसपीआईसी को आवंटित भूमि के शांतिपूर्ण कब्जा लेने में पत्तन न्यास के हस्तक्षेप को रोकने की राहत पाने के लिए डब्ल्यूपी(एमडी) संख्या 2015 की 2918 का एसपी(एमडी) संख्या 2 में मैसर्ज एसपीआईसी द्वारा दायर किया गया है । महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा पैरा 2 में मांगे गये स्पष्टीकरण को पत्तन के विधि परामर्शदाता को भेजा गया था और दी गई राय निम्नवत् है:</p> <p>पहली 2 रिट याचिकाएं पट्टा किराया संशोधन के बारे में हैं और तीसरी रिट याचिका पत्तन न्यास को मैसर्ज एसपीआईसी को</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>आवंटित भूमि से हटाने से रोकने से संबंधित है। उक्त रिट याचिकाओं से प्रार्थित राहत का पट्टा किराये के संशोधन पर कोई प्रभाव नहीं डालती जैसा कि पत्तन न्यास द्वारा चाहा गया है, न ही पत्तन न्यास को भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार नवीकरण कार्रवाई करने से किसी प्रकार से रोकती है।</p> <p>उक्त को देखते हुए, यह निवेदन किया जाता है कि फाँसफोरिक एसिड टैंक के लिए मैसर्ज एसपीआईसी लि. को आवंटित भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर प्राधिकरण द्वारा विचार करने पर कोई प्रतिबंध नहीं है क्योंकि यह ग्रीन गेट के भीतर के क्षेत्र से संबंधित है और मैसर्ज एसपीआईसी द्वारा दायर डबलयू पी में वह क्षेत्र क्वरर नहीं होता जिसके लिए वीओसीपीटी ने महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से मैसर्ज एसपीआईसी के लिए दर संशोधन चाहा है।</p> |
| 3. | <p>प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए वीओसीपीटी ने 2386 रु./वर्ग मीटर/वर्ष पर 46.48% लागू किया, प्राधिकरण द्वारा 19 जनवरी, 2011 के पट्टा किराया आदेश द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया। 46.48% पर पहुँचने के लिए वीओसीपीटी ने 2007 के दौरान घाट क्षेत्र के बाहर की भूमि के लिए प्राप्त प्रतियोगी बोली अर्थात् 3505 रु. वर्ग मीटर जैसा कि पिछले संशोधन में विचार किया गया था, की तुलना में 2010 में टैंक फार्म के लिए उच्चतम प्राप्त प्रस्ताव 5134 रु./वर्ग मीटर/30 वर्ष (अर्थात् $5134 - 3505 / 3505 = 46.48\%$) से निकाली गई है। वीओसीपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क) के अनुसार नहीं है जो निर्दिष्ट करता है कि पांच कारकों के आधार पर निर्धारित किये जाने वाले उच्चतम बाजार भूमि मूल्य पर 6% प्रतिफल लागू करके निकाली जाए। वीओसीपीटी कृपया दर्शाये कि उसका प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में कैसे फिट होता है।</p> | <p>क्योंकि भूमि मैसर्ज एसपीआईसी लि. को फाँसफोरिक एसिड टैंक के भण्डारण के लिए दी गई थी, जो घाट क्षेत्र(प्रचालन क्षेत्र) में है, इसलिए भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 18(क) के अनुसार भूमिका बाजार मूल्य निर्धारित करना संभव नहीं है।</p> <p>इसलिए वीओसीपीटी ने विधि (ग) के अंतर्गत अर्थात् समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा दर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया और उसे भूमि नीति दिशानिर्देश के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि के आधार पर अद्यतन किया गया है। पत्तन ने फाँसफोरिक एसिड टैंक के लिए मैसर्ज एसपीआईसी के प्रस्तावित पट्टा दर का निर्धारण वर्ष 2010 के दौरान टैंक फार्म के लिए प्राप्त निविदा दर के आधार पर किया है। प्राधिकरण द्वारा 2007 संशोधन के दौरान प्रतियोगी बोली मूल्य 3505/वर्ग मीटर/30 वर्ष पर विचार किया गया था।</p> <p>2010 के दौरान टैंक फार्म के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव 5136 रु./वर्ग मीटर/30 वर्ष था जो प्राधिकरण द्वारा 2007 में अपनाये गए 3505 रु. से 46.48% अधिक है। अतः 3495 रु./वर्ग मीटर/वार्षिक की दर 19.01.2011 को 2386 रु./वर्ग मीटर/वर्ष की वर्तमान दर पर 46.48% की वृद्धि से निकाली गई है।</p> <p>यह भी उल्लेख किया जाता है कि यदि उद्धरत दर 3505 रु./वर्ग मीटर/30 वर्ष है तो आरक्षित मूल्य 193.20/वर्ग मीटर/वर्ष बनेगा और यदि उद्धरत दर 5134 रु./वर्ग मीटर/30 वर्ष है तब आरक्षित मूल्य 283 रु./वर्ग मीटर/वार्षिक होगा। 30 वर्ष के लिए उद्धरत प्रति वर्ष की आरक्षित मूल्य निकालने का आकलन दिया जा रहा है।</p> <p>इसके अतिरिक्त, यह बताया जाता है कि वीओसीपीटी भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर 6% प्रतिफल लागू करके प्रस्ताव नहीं बना सका क्योंकि आवंटित भूमि घाट क्षेत्र में ग्रीन गेट (कस्टम बांड क्षेत्र) के भीतर है। उपरोक्त को देखते हुए, प्राधिकरण को प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार किया जाए।</p> |
| 4. | <p>वीओसीपीटी ने वीओसी घाट स्थित फाँसफोरिक एसिड भण्डारण टैंकी के लिए मैसर्ज एसपीआईसी को 3495 रु./वर्ग मीटर/वर्ष के पट्टे किराये पर भूमि का पट्टा 20.02.2011 से 19.01.2016 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिए देने का प्रस्ताव किया है। वीओसीपीटी ने सूचित किया है कि 2010 में टैंक फार्म के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव 5134 रु./वर्ग मीटर/30 वर्ष के लिए था। प्रथम दृष्टि में 3495 रु./वर्ग मीटर/वर्ष की प्रस्तावित पट्टा किराया दर 30 वर्षों के लिए 5134 रु./वर्ग मीटर/वर्ष के लिए प्राप्त उच्चतम दर से कम लगती है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खण्ड 18(क) अपेक्षा करता है कि पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार</p> | <p>पत्तन ने फाँसफोरिक एसिड टैंक के लिए मैसर्ज एपीआईसी को प्रस्तावित पट्टा दर का निर्धारण 2007 में अपनाये गए मूल्य पर वर्ष 2010 के दौरान टैंक फार्म आवंटन के लिए प्राप्त उच्चतम निविदा दर की वृद्धि पर आधारित है। ऐसा इसलिए किया गया क्योंकि उच्चतम बाजार मूल्य पर 6% प्रतिफल की सामान्य प्रक्रिया वर्तमान मामले में लागू नहीं की जा सकी क्योंकि भूमि सुरक्षा दीवार के भीतर घाट क्षेत्र में स्थित है।</p> <p>उक्त तथ्य पर विचार करते हुए, भूमि आवंटन समिति ने 3495 रु./वर्ग मीटर/वर्ष और बाद के वर्षों के लिए 2% की वृद्धि दर</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>मूल्य के निर्धारण के लिए पांचों कारकों में से उच्चतम को लिया जाए, और यदि भूमि आबंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाएं। उच्चतम पट्टा मूल्य का चयन न करने के कारण एलओसी की रिपोर्ट में अथवा वीओसीपीटी के प्रस्ताव में दर्ज नहीं किये गए हैं जैसा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में अपेक्षित है। वीओसीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में अपेक्षित कारण लिखित में दिए हैं। वीओसीपीटी यह भी स्पष्ट करें कि प्रस्तावित पट्टे किराये को 30 वर्ष की अवधि के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव से सहसंबंध स्थापित कैसे किया जा सकता है।</p> | <p>पर 20.02.2011 से 19.01.2016 तक 5 वर्षों की और अवधि के लिए उक्त प्रस्ताव की सिफारिश की है। अतः 30 वर्षों की अवधि के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव के साथ सह-संबंध स्थापित करने का प्रश्न यहाँ संगत नहीं है।</p> |
|--|---|---|

9.2. इस प्रकार वीओसी घाट पर फास्फोरिक एसिड भंडारण टंकी के लिए मैसर्ज एसपीआईसी लि. पट्टे पर दी गई भूमि के लिए 20.02.2011 से 19.01.2016 तक पांच वर्षों के लिए एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अंतर्गत वीओसीपीटी ने पट्टा किराये को 3405 रु./वर्ग मी/वार्षिक संशोधित करने के साथ बाद के वर्षों के लिए 2% वृद्धि का अनुरोध किया।

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के रिकार्डों पर उपलब्ध हैं। प्राप्त टिप्पणियों और पक्षों द्वारा किए गए तर्क वितर्कों के एक उद्धरण को पृथक रूप से संगत पक्षों को भेजा जाएगा। इन विवरणों को हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in>, पर भी उपलब्ध कराया गया है।

11. इस मामले के संसाधन के दौरान एकत्र सूचना की समग्रता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आई है:

- (i) वीओ चिदम्बरनार (वीओसीपीटी) का प्रस्ताव भूमि के दो टुकड़ों अर्थात् 2325 वर्ग मीटर और 1085 वर्ग मीटर के पट्टा किराया संशोधन के लिए है जिन्हें पत्तन द्वारा वी ओ सी घाट में फास्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए वी ओ सी घाट स्थित मैसर्ज साउर्डन पैट्रोकेमिकलज इन्डस्ट्रीज कार्पोरेशन (एसपीआईसी) को आबंटित किये गए हैं। भूमि के दोनों टुकड़े पहले मैसर्ज एसपीआईसी को 30 वर्ष के पट्टे पर क्रमशः 1 अप्रैल, 1979 में आबंटित एक टुकड़े का पट्टा 31 मार्च, 2009 को समाप्त हो गया और 20 जनवरी, 1981 को आबंटित भूमि का पट्टा 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गया।
- (ii) वीओसीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आबंटित वीओसीघाट स्थित उक्त भूमि का पट्टा किराया पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 7 अगस्त, 2007 के आदेश संख्या टीएएमपी/13/2007-टीपीटी द्वारा अनुमोदित किया गया था। उक्त आदेश में इस प्राधिकरण ने 708 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के पूर्व संशोधित पट्टा किराये के प्रति 2386 रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष का पट्टा किराये में संशोधन किया था। संशोधित पट्टा किराये को 1 जनवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था दर की वैधता वीओसीपीटी और एसपीआईसी के बीच हुए संबंधित पट्टा करारों की समाप्ति के साथ समाप्त हो जायेगी। अर्थात् भूमि के एक टुकड़े का पट्टा 31 मार्च, 2009 को और दूसरे टुकड़े का 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गया।
- (iii) पत्तन ने सूचित किया है कि, पहले आबंटन की पट्टा अवधि को, जो 31 मार्च, 2009 को समाप्त हो गई थी, पत्तन द्वारा, बोर्ड के अनुमोदन से, 1.4.2009 से 28 फरवरी, 2010 तक के लिए बढ़ा दी गई। तत्पश्चात्, बोर्ड के अनुमोदन से, पत्तन ने इसे अल्पकालीन लाइसेंस आधार पर 19.01.2011 तक की न्यूनतम अवधि के लिए बढ़ाया गया सूचित किया है ताकि यह दूसरे आबंटन की पट्टा अवधि की समाप्ति की तारीख के साथ मेल खाये। वर्तमान प्रस्ताव, पत्तन ने दोनों ही क्षेत्रों के लिए 20.1.2011 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 5 वर्षों की अवधि के लिए संशोधित पट्टा किराया के अनुमोदन के लिए है। यह देखा गया है कि, यद्यपि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की वैधता वीओसीपीटी द्वारा किये गए प्रथम आबंटन के लिए 1 अप्रैल, 2009 को और दूसरे आबंटन की 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गई थी, पत्तन ने इस प्राधिकरण को पट्टा किराये में संशोधन के लिए जुलाई, 2014 में ही संपर्क किया। पत्तन ने स्पष्ट किया कि इसने मई, 2011 में नौवहन मंत्रालय (एमओएस) को मैसर्ज एसपीआईसी लि. को आबंटित भूमि के उक्त दोनों टुकड़ों के पट्टे का नवीकरण करने के लिए संपर्क किया था और कि मंत्रालय नौवहन ने अपने 20 जनवरी, 2014 के पत्र के द्वारा पत्तन को भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार पहले से समाप्त दीर्घकालीन आबंटनों के नवीकरण के अनुदेश दिये।

तदनुसार पत्तन ने वर्तमान प्रस्ताव रखा है। वीओसीपीटी द्वारा जुलाई, 2014 में दायर मूल प्रस्ताव हर पहलू से पूर्ण नहीं था जिसकी सूचना पत्तन को दे दी गई थी। 23 दिसम्बर, 2014 को ही, वीओसीपीटी ने हर तरह से पूर्ण प्रस्ताव दायर किया। दीर्घकालीन अनुवर्ती कार्रवाई के पश्चात वीओसीपीटी ने हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण का उत्तर अपने 18 सितम्बर, 2015 के पत्र में दिया। वीओसीपीटी ने एसपीआईसी की टिप्पणियों पर 24 फरवरी, 2016 को उत्तर दिया। तत्पश्चात, वीओसीपीटी के प्रस्ताव को मामले के संसाधन के दौरान पत्तन द्वारा दी गई के साथ उसे अंतिम रूप देने से निपटान करने के लिए लिया गया।

(iv) इस मामले के विशेषण के साथ आगे बढ़ने से पहले, यहां यह बताना संगत होगा कि एसपीआईसी ने पत्तन भूमियों के संबंध में इस प्राधिकरण द्वारा 4 अप्रैल, 2014 के आदेश संख्या टीएएमपी/6/2012-वीओसीपीटी द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से पट्टा किराया संशोधन को माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की मदुरै पीठ में चुनौती देते हुए रिट याचिका संख्या 5199/2015 और 5200/2015 दायर की हैं। इस संबंध में उठाये गए प्रश्न के उत्तर में पत्तन ने स्पष्ट किया है कि चाहे गए पट्टा किराया संशोधन संबंध एसपीआईसी लि. को फास्फोरेक एसिड टैंक के लिए आवंटित ग्रीन गेट के भीतर के क्षेत्र से है जबकि एसपीआईसी द्वारा दायर रिट याचिका 2015 की संख्या 5199 और 2015 की संख्या 5200 का संबंध इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पत्तन भूमियों के संशोधित पट्टा किराया अमोनिया गैस टंकी से संबंधित है जो ग्रीन गेट से बाहर है और रेलवे साइडिंग को आवंटित भूमि के संबंध में है जो क्रमशः एसपीआईसी फैक्ट्री की ओर जाती है।

पत्तन ने सूचित किया है कि एसपीआईसी ने एक और विविध याचिका संख्या 2015 की 2 डब्ल्यूपी(एमडी) संख्या 2015 की 2918 भी दायर की है जिसमें उसने फॉस्फोरिक एसिड के भण्डारण के लिए पत्तन न्यास द्वारा एसपीआईसी को आवंटित भूमि का शांतिपूर्ण कब्जा लेने में हस्तक्षेप से पत्तन न्यास को रोकने की राहत मांगी है। पत्तन ने स्पष्ट किया है कि एसपीआईसी द्वारा दायर रिट याचिकाएं, जो माननीय उच्च न्यायालयों में निपटान के लिए लंबित हैं, पट्टा किराये के संशोधन के लिए वीओसीपीटी के वर्तमान प्रस्ताव पर कोई प्रभाव नहीं ढालती और लम्बित मुकदमे पत्तन को भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार नवीकरण कार्रवाई लेने से नहीं रोकते। क्षेत्र जिसके बारे में वीओसीपीटी ने संशोधन चाहा है वह अप्रैल, 2014 के आदेश में अनुमोदित पत्तन भूमियों के लिए पट्टा किराये से भिन्न है जिसे एसपीआईसी द्वारा न्यायालय में चुनौती दी गई है। अतः वीओसीपीटी के प्रस्ताव को अंतिम निष्कर्ष के लिए लिया जाता है।

(v) पत्तन भूमियों के लिए पट्टा किराया का निर्धारण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा शासित होते हैं। वीओसीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत प्रस्ताव दायर किया है। भूमि नीति 2014 का पैरा 18(क) निर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास द्वारा नियुक्त भूमि आवंटन समिति को सामान्यतः भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध पांच कारकों में से सबसे ऊंचे मूल्य वाले कारक पर विचार करना चाहिए। एलएसी द्वारा विचार करने योग्य पांचों कारकों को इस आदेश के आरम्भिक पैराओं में उद्धरत किया गया है अतः यहां उन्हें संक्षिप्तता की दृष्टि से पुनः दोहराया नहीं जा रहा है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का पैरा 18(क) यह भी विनिर्दिष्ट करता है कि यदि पांचों कारकों में से ऊंचे कारक को नहीं अपनाया जाता है तो उसके कारण लिखित में दर्ज किये जाने चाहिए।

जब प्रस्ताव पर पहले ही सारी प्रक्रिया पूरी हो गई संपूर्ण परामर्शी प्रक्रिया और संयुक्त सुनवाई हो गई तो अक्टूबर 2015 में नौवहन मंत्रालय (एमओएस) ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 भेज दिये जो एमओएस द्वारा सभी महापत्तन न्यासों को जुलाई 2015 में जारी किये गए थे, जैसा कि वीओ चिदम्बरनार पत्तन न्यास(वीओसीपीटी) के प्रस्ताव से समझ में आता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में भूमि का बाजार मूल्य पांच कारकों के आधार पर निर्धारित करने की विधि को बनाये रखा है जैसा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित है। 2014 के संशोधित दिशानिर्देश उसी स्थिति को निर्धारित करता है कि पट्टा किराया किसी भी स्थिति में पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत अद्यतन बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा और कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किये जाने वाले पट्टे किराये में वार्षिक वृद्धि की दर 2% से कम नहीं होगी जैसा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में उपबंधित है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014

बताता है कि यह प्राधिकरण पहले के भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित करने के स्थान पर नवीनतम दरमानों (एसओआर) को अधिसूचित करेगा। इसके अतिरिक्त, ये यह भी निर्दिष्ट करते हैं कि दरमानों को प्रत्येक 5 वर्ष में संशोधित किया जाएगा।

इस प्रकार, संक्षेप में, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में पत्तन भूमियों के दरमानों के निर्धारण के मोटे-मोटे सिद्धांतों को 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में बनाये रखा गया है सिवा ऊपर स्पष्ट किये गए मुख्य आशोधनों के। अतः इस विश्लेषण को वीओसीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर वीओसीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आबंटित वीओसीपीटी घाट स्थित भूमि के पट्टा किराये को जुलाई 2015 में जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए क्योंकि ये मोटे तौर पर भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के समान ही हैं, नियत के विश्लेषण को आगे बढ़ाया जाता है।

- (vi) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 11.2 (ड.) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाना चाहिए जिसमें वित्त, संपदा और यातायात विभागों के अध्यक्ष हों। वीओसीपीटी द्वारा भेजे गए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के कार्यवृत्त से यह देखा जाता है कि पत्तन ने उपाध्यक्ष वीओसीपीटी की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है जिसमें अन्य सदस्य मुख्य अभियंता, उप यातायात प्रबंधक उप वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखाधिकारी हैं। एलएसी ने 21 फरवरी, 2014 को हुई अपनी बैठक में 19 जनवरी, 2011 से पूर्वव्यापी प्रभाव से 5 वर्षों की अवधि के लिए अर्थात् 19 जनवरी, 2016 तक 3495 रु. प्रति मीटर प्रति वर्ष के पट्टा किराये की संस्तुति की एलएसी ने पट्टा किराये में 2% वार्षिक वृद्धि की भी संस्तुति की।
- (vii) (क) 2014 संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) के अनुसार, एलएसी को भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पांचों कारकों में से उच्चतम पर विचार करना चाहिए। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) और 13(ख) के साथ पठित खण्ड 13(ग) के अनुसार पत्तन भूमि के नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए महापत्तन प्रश्नलुक प्राधिकरण को प्रस्ताव दायर करेगा जो एलएसी द्वारा संस्तुत बाजार मूल्य, जो सामान्यतः संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13(क) में निर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों में से ऊंचे पर विचार करती है, और पत्तन न्यास द्वारा लिये गए निर्णय के 6% से कम दर पर निर्धारित नहीं करेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक पर विचार नहीं करती तो दिशानिर्देश इसके कारणों को लिखित में दर्ज करने की अपेक्षा रखते हैं।
- (ख) प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए, वीओसीपीटी ने प्राधिकरण के 7 अगस्त 2007 के पिछले आदेश में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित 2386 रु. प्रति वर्ग मीटर/वर्ष के पट्टा किराये पर 46.48% वृद्धि लागू की है। इस 46.48% की वृद्धि पर पहुंचने के लिए वीओसीपीटी ने वर्ष 2007 में अंतिम संशोधन के दौरान घाट क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि के लिए प्राप्त प्रतियोगी बोली की तुलना की है अर्थात् 3505 रु. वर्ग मीटर की तुलना में 2010 में घाट क्षेत्र के बाहर की भूमि के लिए प्राप्त 5134 रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक के उच्चतम प्रस्ताव (अर्थात् $5134 - 3505 / 3505 = 46.48\%$) को आधार बनाया है। वीओसीपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड 13(क) के ठीक अनुरूप नहीं है जो यह निर्दिष्ट करता है कि दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर एलएसी द्वारा संस्तुत उच्चतम बाजार मूल्य पर न्यूनतम 6% प्रतिफल लागू करके पट्टा किराया निकाला जायेगा। इस संबंध में पत्तन से स्पष्टीकरण मांगे जाने पर और भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित उपबंधों के अनुसार सभी विकल्पों के अधीन भूमि का बाजार मूल्य निर्धारण के साथ एलएसी की संस्तुतियों के साथ भेजने का अनुरोध किये जाने पर वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया किया चूंकि फास्फोरिक एसिड टैंक के भण्डारण के लिए एसपीआईसी लि. को पट्टे पर दी गई भूमि घाट क्षेत्र में

है (प्रचालन क्षेत्र) में है, इसलिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित पांच विधियों में से प्रत्येक के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निकालना संभव नहीं है।

वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि उक्त भूमि का मूल्यांकन क्रमांक (iii) पर संशोधित भूमि नीति 2014 के खण्ड 13(क) में निर्धारित विधि से निकाला गया है अर्थात् समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा दर, भूमिनीति दिशानिर्देश के अनुसार 2% वार्षिक वृद्धि के आधार पर अद्यतन किया गया है।

पत्तन ने दोहराया है कि पत्तन द्वारा घाट क्षेत्र के बाहर के लिए पत्तन द्वारा 2010 में निविदा आमंत्रण के दौरान आरक्षित मूल्य 3505 रु./वर्ग मी/वर्ष निर्धारित किया गया था। वर्ष 2010 के दौरान घाट के बाहर के क्षेत्र के लिए पत्तन द्वारा प्राप्त प्रतियोगी मूल्य बोली (उच्चतम प्रस्ताव) 5134 रु./वर्ग मी/30 वर्ष के लिए था। आरक्षित मूल्य पर प्रतियोगी प्रस्ताव की वृद्धि का प्रतिशत 46.48% बैठता है। 19 जनवरी, 2011 के 2386 रु./वर्ग मी/ वर्ष के पट्टा किराया पर 46.48% की प्रतिशत वृद्धि पर विचार करते हुए प्रस्तावित दर 3495 रु./वर्ग मी/वार्षिक निकलती है (अर्थात् 2386X1.4648)। इस प्रकार, संक्षेप में पत्तन ने 2007 में अपनाये गए निविदा मूल्य पर, जिस पर पिछले संशोधन आदेश में अपनाया गया था, वर्ष 2010 के दौरान घाट क्षेत्र से बाहर के क्षेत्र के लिए पत्तन द्वारा प्राप्त उच्चतम निविदा दर में वृद्धि के आधारपर पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है। पिछले संशोधन के दौरान, पत्तन ने बताया है कि, घाट क्षेत्र के भीतर की भूमि, जो पत्तन के परिचालन क्षेत्र का मुख्य स्थान, का मूल्य निसंदेह, घाट क्षेत्र के बाहर की भूमि से अधिक मूल्य का होगा। यहां तक कि मामले की वर्तमान कार्यवाही के दौरान पत्तन ने दोहराया है कि घाट क्षेत्र मुख्य क्षेत्र है।

भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टा किराया भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर 6% प्रतिफल लागू कर के निकाला जायेगा। इस मामले में, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि उच्चतम बाजार मूल्य पर 6% प्रतिफल से पट्टा किराया निकालने की सामान्य प्रक्रिया है जो वर्तमान मामले में लागू नहीं की जा सकती क्योंकि विषयक घाट क्षेत्र सुरक्षा दीवार के भीतर है। यह बताना संगत होगा कि पिछले संशोधन के दौरान भी पत्तन ने एसपीआईसी को आवंटित भूमि का पट्टा किराया निकालते समय इसी विधि को अपनाया था जिसे अगस्त 2007 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था।

पिछले संशोधन के दौरान, इस प्राधिकरण के निर्णय दिया था, जैसा कि वीओसीपीटी ने उल्लेख किया है, चूंकि भूमि का संबंधित टुकड़ा ठीक परिचालन क्षेत्र के भीतर पड़ता है, इसलिए भूमि नीति दिशानिर्देश में निर्धारित 5 कारकों के आधार पर विषयक भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करने में समस्या हो सकती है। जैसाकि पहले बताया गया है, इसलिए पत्तन ने सरकारी दिशानिर्देशों के अनुरूप एसपीआईसी को आवंटित भूमि का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए घाट क्षेत्र के बाहर ऐसे लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा को एक कारक के रूप में लिया है। वर्तमान प्रक्रिया में पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया उसी विधि पर आधारित है जैसी कि पत्तन द्वारा पिछले संशोधन के दौरान अपनाया था और अगस्त 2007 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था।

वीओसीपीटी द्वारा किये गए निवेदन को और यह मानते हुए कि वीओसीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव उपाध्यक्ष (वीओसीपीटी) की अध्यक्षता में और पत्तन न्यास के विभागों के अध्यक्षों से युक्त एलएसी की सिफारिश पर आधारित और यह मानते हुए कि वीओसीपीटी द्वारा दायर किया गया प्रस्तावित पट्टा किराया का अनुमोदन भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार वीओसीपीटी के न्यासियों को बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और यह भी मान्य करते हुए कि वीओसीपीटी द्वारा पट्टा किराया निकालने के लिए अपनायी गई विधि वही है जो पिछले संशोधन के दौरान उसी भूमि के लिए अपनाया गया था और प्राधिकरण द्वारा जैसा पत्तन ने प्रस्तावित किया था, अनुमोदित किया गया था, को देखते हुए इस प्राधिकरण ने पत्तन के प्रस्ताव पर विचार करके पत्तन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार अनुमोदित करने का निर्णय लिया है।

(घ) एसपीआईसी ने प्रस्तावित पट्टा किराये पर आपत्ति की है। इसने निवेदन किया है कि पत्तन द्वारा “अपफ्रंट प्रीमियम पर 30 वर्षों के लिए पत्तन भूमियों के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा” के आधार पर वीओसीपीटी द्वारा अपनायी गई मूल्यांकन प्रक्रिया से वृद्धि की उच्चतम दर में परिणति हुई है। एसपीआईसी ने दलील दी है कि 2011 से 2015 तक के पिछले 5 वर्षों के लिए इसने वार्षिक वृद्धि के रूप में 10% का भुगतान पहले ही कर दिया है। इसलिए एसपीआईसी ने इस प्राधिकरण को पट्टा किराये में वर्तमान प्रस्तावित संशोधन को इसकी संपूर्णता में ही अस्वीकार करने का अनुरोध किया है अथावा वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित 46.48% की वृद्धि के स्थान पर मामूली सी 5% वृद्धि की अनुमति दी जाए।

जैसा कि वीओसीपीटी ने सूचित किया है कि पत्तन द्वारा एसपीआईसी से वर्ष 1979 और 1982 में किये गए 2 आवंटनों के लिए किये गए पट्टा करार में प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार दर में उपरि संशोधन का उपांबंध है। नौवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 13(ग) के अनुसार पट्टा किराया प्रत्येक 5 वर्ष में एक बार संशोधित किया जायेगा। प्रत्येक वर्ष में पट्टा किराया संशोधन का उपांबंध भारत सरकार के 2010 और 2014 के पूर्व के भूमि नीति दिशानिर्देशों में भी निर्दिष्ट हैं। जैसाकि पहले बताया गया है कि अगस्त, 2007 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया उसकी समाप्ति पर संशोधन के लिए पहले ही अपेक्षित थे यानी 31 मार्च, 2009 और 19 जनवरी, 2011 को। इस प्राधिकरण को महापत्तन न्यास से संबंधित परिसम्पत्तियों के लिए समय-समय पर दरों में संशोधन के संविधि द्वारा अधिदेश प्राप्त है। अतः यह प्राधिकरण एसपीआईसी के इस तर्क को स्वीकार नहीं कर सकता है कि वीओसीपीटी के प्रस्ताव को अस्वीकार कर दिया जाए। चूंकि प्रस्तावित पट्टा किराया एलएसी की संस्तुति पर आधारित और उसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित भी और कि प्रस्ताव पिछले संशोधन में पत्तन द्वारा अपनायी गई पद्धति के अनुरूप है, यह प्राधिकरण उसे अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।

एसपीआईसी ने पट्टा किराये में 5% वृद्धि पर विचार करने का सुझाव देते समय, उसका कोई आधार नहीं बताया। इससे इंकार नहीं किया जा सकता कि पत्तन घाट क्षेत्र दुर्लभ स्रोत है। पिछले संशोधन के दौरान, वीओसीपीटी ने साधारणतः यह अनुरोध किया था कि परिचालन क्षेत्र में ऐसी भूमियों को कार्गो के भण्डारण के लिए समान प्रयोक्ता पर समनुदेशित किया जाता है। जिसके लिए भण्डारण/विलंबन प्रभार दरमानों में निर्धारित दर पर संग्रहण करता है। तथापि, एसपीआईसी अपने कार्गो को भण्डार करने का एकमात्र अधिकार रखता है। इसने यह निवेदन किया कि, इससे इंकार नहीं किया जा सकता कि घाट क्षेत्र के भीतर की भूमि का मूल्य घाट क्षेत्र के बाहर के क्षेत्र से अधिक होना चाहिए क्योंकि पत्तन का घाट दुर्लभ स्रोत होता है। यही मुद्दा अब भी वैध है।

एसपीआईसी ने जो एक और मुद्दा उठाया था वह यह कि यद्यपि उन्होंने अगस्त 2007 के आदेश की प्रक्रिया के दौरान अपनी आपत्तियां उठायी थीं परन्तु उन पर विधिवत् विचार नहीं किया गया था, ठीक नहीं है। इस संदर्भ में, यह बताना है कि इस प्राधिकरण ने एसपीआईसी को आवंटित भूमियों के लिए पट्टा किराये का पिछली बार संशोधन करते समय मामले के संसाधन के दौरान एसपीआईसी द्वारा उठायी गई आपत्तियों पर विचार करते हुए सुविवेचित सकारण आदेश पारित किया था।

एसपीआईसी ने निवेदन किया है कि वर्ष 2011 से, इसने 2% वार्षिक वृद्धि का भुगतान किया है और कि 2011 से 2015 तक पिछले 5 वर्षों के दौरान इसने पहले ही वार्षिक वृद्धि को हिसाब में लेते हुए 10% भुगतान कर दिया है।

इस संबंध में यह स्पष्ट किया जाता है कि इस प्राधिकरण ने पिछले प्रशुल्क आदेश में एसपीआईसी को आवंटित भूमि के लिए पट्टा किराया में कोई वार्षिक वृद्धि निर्धारित नहीं की थी जिसकी वैधता जनवरी, 2011 में पहले ही समाप्त हो गई है। इस प्राधिकरण ने 7 जनवरी, 2007 के आदेश पैरा 8(vii) में यह टिप्पणी की थी कि एसपीआईसी के साथ तत्कालीन टूटीकोरण पत्तन न्यास के

साथ किये गए पट्टा करार में पट्टा किराये में स्वचालित वार्षिक संशोधन के लिए कोई उपबंध नहीं किया गया जबकि अन्य पट्टों में सामान्यतः निर्धारण किया जाता है। एसपीआईसी द्वारा जिस वार्षिक वृद्धि का उल्लेख किया है वह पट्टा किराये की वैधता से इतर अवधि के लिए प्रतीत होता है, जिसके लिए पत्तन ने इस प्राधिकरण से पहले संपर्क नहीं किया।

(viii) एसपीआईसी ने दरों में पूर्व व्यापी संशोधन पर भी आपत्ति की है। उन्होंने यह आपत्ति की है कि संशोधित दर के वास्तविक अनुमोदन की तारीख के उत्तरव्यापी प्रभाव से लागू होनी चाहिए।

महत्वपूर्ण यह है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 दरों के समय-समय पर निर्धारण करने को कहती है। साधारणतया, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमानों को उत्तरव्यापी प्रभाव दिया जाता है। प्रत्येक पांच वर्ष में पट्टे किराये में संशोधन का उपबंध 2010 और 2004 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में भी निर्दिष्ट था। जैसा कि पहले बताया गया है कि अगस्त, 2007 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार संशोधित पट्टा किराये की वैधता जिसे 1 जनवरी, 2007 के पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था और 2325 वर्ग मीटर भूमि के संबंध में 31 मार्च, 2009 को और 1085 वर्ग मीटर के भूमि के एक और टुकडे के पट्टे किराये की वैधता 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गई थी। इस स्थिति को वीओसीपीटी द्वारा भी स्वीकार किया गया है। अतः पट्टा किराये का संशोधन भूमि के दोनों टुकड़ों के लिए क्रमशः 1 अप्रैल, 2009 और 20 जनवरी, 2011 से अपेक्षित है।

यह स्थिति कि वीओसीपीटी की भूमियों के पट्टे किरायों की समीक्षा 5 वर्ष की समाप्ति पर होगी, इसे एसपीआईसी द्वारा माना गया है। पत्तन ने बताया है कि उसने बोर्ड के अनुमोदन से पहले पट्टा करार की अवधि को 01.04.2009-28.02.2010 तक बढ़ाया और उसके पश्चात बोर्ड के अनुमोदन से, पत्तन ने सूचित किया है कि, उसने अल्प कालीन लाइसेंस आधार पर 19.01.2011 तक की न्यूनतम अवधि के लिए नवीकृत किया ताकि इसके समाप्ति की तारीख दूसरे आवंटन की अवधि के साथ मेल खाये और अनुरोध किया कि पट्टा किराया में 20 जनवरी, 2011 से पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन किया जाए। इस संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशानिर्देशों को देखते हुए और इसको मानते हुए कि भूमि के दोनों टुकड़ों का पट्टा किराया पहले ही समाप्त हो गया है, वीओसीपीटी स्थित भूमियों के पट्टे किरायों में पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन पर विचार किया जाना आवश्यक हो गया है, यद्यपि यह प्राधिकरण आमतौर पर दर मानों में पूर्वव्यापी निर्धारण नहीं करता है। यह प्राधिकरण घाट क्षेत्र के भीतर भूमि के दोनों क्षेत्रों के लिए पट्टा किराये में 20 जनवरी, 2011 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 5 वर्षों की और अवधि के लिए अर्थात् 19 जनवरी, 2016 तक संशोधन करने के वीओसीपीटी के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

वास्तव में, यहां यह उल्लेख करना संगत है कि यह प्रक्रिया न केवल वीओसीपीटी के वर्तमान मामले में ही नहीं अपनायी जा रही है बल्कि वीओसीपीटी के पट्टे किराये सहित अन्य महापत्तन न्यासों में भी अपनायी जा रही है देखें इस प्राधिकरण का 4 अप्रैल, 2014 का आदेश। अप्रैल, 2014 के आदेश के संदर्भ में, यद्यपि एसपीआईसी सहित आवेदक ने पूर्वव्यापी संशोधन को चुनौती दी है और अंतरिम स्थगन भी प्राप्त किया, अंतिम आदेश माननीय न्यायालय द्वारा निपटान के लिए लम्बित है। विशेषाधारणम पत्तन न्यास के मामले में, इस प्राधिकरण द्वारा 29 नवम्बर, 2009 के आदेश संख्या टीएएमपी/37/2009-वीपीटी में दो पंचवार्षिक संशोधनों को 1998-2003 और 2003-2008 अवधियों के लिए क्रमशः 1 अप्रैल, 1998 और 1 अप्रैल, 2003 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया जैसा वीपीटी ने लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसरण में प्रस्ताव किया था। वीपीटी भूमियों के पट्टा किराये में 19 जून, 2012 के आदेश संख्या टीएएमपी/63/2011-वीपीटी के द्वारा बाद में किया गया संशोधन भी 1 अप्रैल, 2008 से पूर्वव्यापी था जैसा वीपीटी ने प्रस्ताव किया था।

नया मंगलोर पत्तन न्यास के मामले में पट्टा किराया अनुमोदन 16 जून, 2010 के आदेश संख्या टीएएमपी/15/2007-एनएमपीटी भी 20 फरवरी, 2007 से पूर्वव्यापी प्रभाव से था। यह उल्लेख करना भी संगत होगा कि एनएमपीटी के कथित आदेश को कुछ प्रयोक्ताओं/पट्टाधारियों द्वारा माननीय कर्नाटक

उच्च न्यायालय में चुनौती मुख्यतः इस प्राधिकरण द्वारा पूर्व व्यापी प्रभाव से संशोधन करने के संबंध में दी गई थी। माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून, 2013 के अपने निर्णय में इस मामले में प्रयोक्ताओं/पट्टाधारकों द्वारा दायर सभी रिट याचिकाओं को खारिज कर दिया और प्राधिकरण के पूर्वव्यापी संशोधन के आदेश की परिपुष्टि की और इस प्राधिकरण के पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित पट्टा किराया आदेश के आधार पर एनएमपीटी द्वारा की गई मांग की परिपुष्टि कर दी।

- (xi) पत्तन ने बताया है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 11.3 (g) के अनुसार, विद्यमान पट्टाधारक का नवीकरण निविदा-सह-नीलामी प्रक्रिया द्वारा किया जाना चाहिए। पत्तन ने सूचित किया कि बोर्ड ने एसपीआईसी को आवंटित भूमि के पट्टे का विस्तार निविदा को अंतिम रूप दिए जाने तक कर दिया है और कि भूमि के कथित दोनों टुकड़ों का नवीकरण 20 जनवरी, 2011 से निविदा की अन्तिमता तक किया गया है और 20 जनवरी, 2011 से पांच वर्षों की अवधि तक पट्टे किराये के निर्धारण द्वारा नियमित किया जाएगा। इस संदर्भ में यह स्पष्ट किया जाता है कि इस प्राधिकरण को दिया गया अधिदेश पत्तन परिसंपत्तियों के लिए पट्टा किराये के निर्धारण तक सीमित है। भूमि का आवंटन और पट्टे का नवीकरण संबंधित पत्तन न्यास के अधिकार क्षेत्र में आता है।
- (x) वीओसीपीटी ने निवेदन किया है कि पहले 2% की वार्षिक वृद्धि प्रचलित नहीं थी। अब इसने विषयक क्षेत्रों के लिए 2% की प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि एलएसी की संस्तुति के आधार पर है और इसे वीओसीपीटी ने न्यासी बोर्ड का अनुमोदन भी प्राप्त है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड 13(g) के अनुसार पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि 2% से कम नहीं होनी चाहिए। चूंकि वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित 2% की वार्षिक वृद्धि एलएसी की संस्तुति के आधार पर और वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड से प्राप्त अनुमोदन के आधार पर है, उसका अनुमोदन किया जाता है क्योंकि यह संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के ढांचे के भीतर भी है।
- (xi) वीओसीपीटी ने एसपीआईसी लिमिटेड को फॉस्फोरिक एसिड भण्डारण टैंक के लिए आवंटित प्रस्तावित पट्टा किराये के लिए शासी किन्हीं सौपाधिकताओं का प्रस्ताव नहीं किया है। इस बारे में बताये जाने पर पत्तन ने स्पष्ट किया कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सामान्यतः लागू सौपाधिकताओं को संबंधित पट्टा करारों में मान्य किया जाता है अतः अलग से सौपाधिकताओं का निर्धारण करना अपेक्षित नहीं है।
- (xii) आवंटित भूमि के दोनों टुकड़ों की पट्टा अवधि 19 जनवरी, 2011 को समाप्त हो गई है। वीओसीपीटी ने एसपीआईसी को आवंटित भूमि के आवंटन को निविदा की अन्तिमता तक विस्तार कर दिया है। इसलिए, पत्तन ने एसपीआईसी ने नाम में संशोधित पट्टा किराया के अनुमोदत करने का अनुरोध किया। वीओसीपीटी के स्पष्टीकरण के आधार पर, यह प्राधिकरण एसपीआईसी के नाम में पट्टे किराये को अनुमोदित करता है, जैसा कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया है।

12. परिणाम में, और ऊपर दिये गए कारणों के लिए, और सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण एसपीआईसीको फॉस्फोरिक एसिड के भण्डारण के लिए 2325 वर्गमीटर और 1085 वर्ग मीटर वीओसी घाट क्षेत्रों में भूमि के लिए 20 जनवरी, 2011 के पूर्वव्यापी प्रभाव से 3495 रु. प्रति वर्ग मीटर वर्ग के प्रस्तावित पट्टे किराये को अनुमोदित करता है। संशोधित पट्टा किराया पांच वर्षों के लिए वैधता होगा अर्थात् 19 जनवरी, 2016 तक। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया 20 जनवरी, 2012 से पट्टे किराये की वैधता तक 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि के अधीन है जैसा वीओसीपीटी ने प्रस्तावित किया है।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./143/15(411)]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 16th March, 2016

No. TAMP/38/2014-VOCPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent of the land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited at VOC Wharf for installation of phosphoric acid storage tanks as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/38/2014-VOCPT

V. O. Chidambaranar Port Trust - - - - - Applicant

QUORUM

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

O R D E R

(Passed on this 27th day of February, 2016)

This case relates to a proposal dated 24 July 2014 received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent for the land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC Wharf for installation of phosphoric acid storage tanks.

2. The lease rent of the land allotted by VOCPT to SPIC was last approved by this Authority in August 2007. The lease rent approved by this Authority in the said Order is ₹ 2386 per sq.mtr. per annum with retrospective effect from 1 January 2007. The validity of the rate approved was made coterminous with the expiry of the respective lease agreement entered between VOCPT and SPIC i.e. lease of one piece of land expired in April 2009 and another piece of land expired in January 2011.

3.1. The VOCPT has made the following points in its proposal:

- (i) The SPIC was allotted 2325 sq.mtr. and 1085 sq.mtr. of land in the VOCPT wharf area with the approval of Government of India on long term lease for a period of 30 years for installation of Phosphoric Acid Storage Tanks. The pieces of land were allotted with the effect from 1 April 1979 and 20 January 1981 respectively.
- (ii) The Lease Deed entered by VOCPT with the SPIC, provides for upward revision in the lease rent with effect from 01.01.1997 and thereafter on expiry of every 5 year.
- (iii) The lease period for the 1st allotment has expired on 31.03.2009 and for the 2nd allotment expired on 19.01.2011. M/s. SPIC Ltd. has requested the port for renewal of the lease period beyond the respective dates of expiry for 30 years for both allotments.
- (iv) The matter was placed before the Board and the Board resolved vide its Resolution No. 92 in the meeting held on 24.02.2010 to extend the lease period of the 1st allotment from 01.04.2009 to 28.02.2010 and thereafter to renew on short term licence basis to a minimum period upto 19.01.2011 to coincide with the expiry date of licence period of second allotment and to process the renewal for the lease period beyond 19.01.2011.
- (v) Again Board vide its Resolution No.104 in the meeting held on 21.03.2011 resolved to take up the matter regarding the renewal of lease for the two allotments for storage tanks for 30 years with the Ministry. Accordingly, Ministry has been requested vide Port's letter dated 14.05.2011 to accord approval for the renewal of the lease in respect of the above said two lands allotted to M/s. SPIC Ltd. for further period of 30 years from 20.01.2011. Ministry vide D.O. letter No. PD-17011/28/2011-PT(Pt) dated 20.01.2014 instructed the port to take renewal action of the already expired long term allotments as per Land Policy Guidelines 2014.
- (vi) As the validity of the current lease rate for the Phosphoric Acid Storage Tank is already over on 19.01.2011, it was proposed to revise the lease rent applicable for further period from 20.01.2011.

(vii) The port has forwarded a copy of the proceedings of the Land Allotment Committee held on 21 February 2014 which show that the LAC was under the Chairmanship of Deputy Chairman and comprising of other members viz. Chief Engineer, Sr. Deputy FA & CAO and Deputy Traffic Manager.

The proposal for revision of lease rate to ₹3,495/- per sqm per annum and 2% escalation for subsequent years for a period of 5 years from 20.01.2011 for the land lease out to M/s. SPIC Ltd. was placed before the Land Allotment Committee held on 21 February 2014 as per the calculation furnished below:

- (a) The competitive price bid for the land outside the wharf area considered by TAMP during 2007 revision vide TAMP Order No. TAMP/13/2007-TPT dated 07.08.2007 was ₹3,505/sqm/30 years towards upfront premium basis.
- (b) Highest offer received for Tank Farm during 2010 is ₹5,134/sqm/30 years.
- (c) The % increase from ₹3,505/- to ₹5,134 is 46.48%.
- (d) Existing rate as on 19.01.2011 for Phosphoric Acid Storage Tank is ₹2,386/sqm/annum.
- (e) Rate arrived (Reserve Price) with 46.48% increase over the existing rate as in Sl. No.d [Sl. No.(d) x 1.4648] ₹3,495/sqm/annum.

3.2. The Committee recommended the above proposal and submitted the same for Board's approval. The Board has accorded approval for the same in the Board Meeting held on 30.05.2014.

3.3. The VOCPT has, thus, requested to revise lease rent to ₹3,495/sqm/annum and 2% escalation for subsequent years in respect of the lands leased to M/s. SPIC Ltd. for the Phosphoric Acid Storage Tank at VOC wharf for a further period of 5 years from 20.02.2011 to 19.01.2016 under Section 49 of MPT Act 1963.

4.1. On preliminary scrutiny of the proposal, the VOCPT was requested to furnish additional information/clarification on a few points vide our letter dated 20 August 2014 and address the observations made on the proposal and file a revised proposal for revision of Lease Rentals for the land leased out to M/s. SPIC Ltd. complying with Land Policy Guidelines, 2014 issued by Ministry of Shipping.

4.2. In response, the VOCPT vide its letter dated 3 November 2014 has furnished its response to the information/clarification sought by us on the subject proposal. A summary of the information/clarification sought by us and reply furnished by VOCPT thereon is tabulated below:

| Sl. No. | Information/Clarification sought by us | Reply furnished by VOCPT |
|---------|--|--|
| (i) | <p>(a) The VOCPT has arrived at the proposed lease rental for land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC Ltd.) at ₹3,495 per sq. mtr. per annum considering 46.48% increase over the lease rent last approved by the Authority at ₹2,386 per sq. mtr. per annum vide Order No.TAMP/13/2007-TPT dated 7 August 2007. The said 46.48% is arrived by VOCPT considering the highest offer received for Tank Farm in 2010 at ₹ 5,134 per sq. mtr. for 30 years vis-à-vis the highest competitive price bid of ₹3,505 per sq. mtr. towards upfront premium for 30 years considered during the last revision.</p> <p>(b) As the VOCPT is well aware, the Ministry of Shipping (MOS) has issued Land Policy Guidelines, 2014. As per clause 18(a) of Land Policy Guidelines for Major Ports-2014 issued by the MOS effective from 2 January 2014, the Land Allotment Committee (LAC) should take into account highest of the following factors to determine the latest market value of port lands viz. (a) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/activities, (b) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate approved by</p> | <p>(a) Factual</p> <p>(b) Land Policy Guidelines</p> <p>(c) As the land leased to M/s. SPIC Ltd. for providing Phosphoric Acid Tanks is in Wharf area (Operational area) it is not possible to assess the market value of land by the following methods prescribed in Clause 18(a) of the land Policy Guidelines 2014.</p> <p>(a) State Governments ready reckoner of land values in the area.</p> <p>(b) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years.</p> <p>(c) Rate by approved Valuer</p> <p>(d) Any other factor considering the location in berth area created in VOC Wharf.</p> <p>The proposed rate of ₹3,495/sqm/annum is arrived with 46.48% over the existing rate of</p> |

| | | |
|-------|---|---|
| | <p>the Port Trust Board, (c) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (d) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (e) Any other relevant factor as is identified by the Port. If the highest factor is not chosen, then the reasons for the same have to be recorded in writing.</p> <p>(c) Neither the proposal of VOCPT nor the copy of the minutes of the proceedings of the Land Allotment Committee (LAC) dated 21 February 2014 forwarded by the VOCPT under the cover of its proposal show that the valuation of land leased to M/s. SPIC Ltd. has been done under all the above five options prescribed in clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 to derive the highest market value of land. The VOCPT, therefore, to furnish the market value of land assessed under all the options along with recommendations of LAC of the VOCPT in line with the provisions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014.</p> | <p>₹2,386/sqm/annum as on 19.01.2011 comparing % increase of competitive price bid received during 2007 (₹3,505/sqm/30 years) and during 2010 (₹5,134/sqm/30 years)</p> <p>Now, it is submitted that the highest offer received during the year 2010 for Tank Farm which is 5,134/sqm/annum and is adopted for the subject land as lease rent.</p> <p>Subsequently, as per Land Policy Guidelines, 2014, the recommendations of LAC and approval of Board is furnished by the Port vide its letter dt.2.4.2015.</p> |
| (ii) | The VOCPT in its separate proposal filed for revision of lease rent of its land which has already been disposed of by the Authority vide Order No. TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 had furnished a copy of the land valuation report pertaining to the year 2011 by valuer appointed by VOCPT. The VOCPT to clarify whether this land valuation report covered valuation of land in respect of land leased to M/s. SPIC Ltd. also. If so, the port may examine whether the valuation of land in the said report under all the options can be made use of in the current proposal. If not, the VOCPT to undertake valuation of the market value of land leased to M/s. SPIC Ltd. under all the options and seek recommendations of LAC of the VOCPT to comply with the provisions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014, as stated in query no.(i) above. | The Valuation report pertaining to the year 2011 covers the valuation of land in general in respect of land in Zone A. The reason for not finding the valuation of land under all the options has already been indicated in para (i) (c) above. |
| (iii) | The proposal of the VOCPT does not include conditionalities governing the proposed lease rent for Phosphoric Acid Storage Tank leased to SPIC Ltd. The VOCPT to incorporate the conditionalities governing the proposed lease rent for Phosphoric Acid Storage Tank leased to M/s. SPIC Ltd. The Authority is mandated not only to prescribe Scale of Rates but also conditionalities governing the application of rates. | The conditionalities are generally applicable as per Land Policy Guidelines from time to time and recognized in the respective Lease Agreement. Hence, separate guidelines are not applicable. |
| (iv) | The VOCPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 January 2011. In this context, the VOCPT to confirm that the lease agreement with M/s. SPIC Ltd. contain a clause allowing for retrospective revision of rental. | The existing lease agreement has expired on 19.01.2011. The said agreement contained a provision to revise the lease rental every five years. The proposal for renewal was submitted to Ministry vide Port's letter dated 14.05.2011. Ministry vide letter dated 20.01.2014 returned the proposal directing Port to go for tender as per Land Policy 2014. To regulate the lease rent for the previous period, the proposal is submitted. |

| | | |
|-----|--|---|
| (v) | <p>The VOCPT in its proposal at para 3 has stated that the Ministry vide D.O. Lr. No.PD-17011/28/2011-PT (Pt) dated 20.01.2014 instructed the Port to take renewal action of the already expired long term allotments as per Land Policy Guidelines, 2014. A copy of the said letter may please be forwarded for our records along with a brief note on the action taken by VOCPT on the instruction of MOS with regard to renewal of lease for the land allotted to SPIC.</p> | <p>Copy of the Ministry's letter D.O.Lr.No.PD-17011/28/2011-PT (pt) dated 20.01.2014 instructing the port to take renewal action on the already expired long term allotments as per Land Policy Guidelines 2014 is furnished.</p> |
|-----|--|---|

4.5. Submitting the above, the VOCPT has requested to consider the proposal submitted by VOCPT for revision of lease rent at ₹ 5,134/sqm/annum for a period of five years from 20.01.2011 to 19.01.2016 with 2% escalation of every subsequent year.

5.1. On perusing the reply furnished by VOCPT vide its letter dated 3 November 2014, it is seen that the VOCPT has not furnished a copy of the recommendations of Land Allotment Committee and copy of the Board approval. Since both these documents were necessary to initiate consultation process on the subject proposal, the VOCPT vide our letter dated 23 December 2014 was requested to furnish above mentioned documents along with clarification on certain points which are summarised below:

- (i) The VOCPT while responding to our query at 4.2.(i)(c) above has submitted that as per the Land policy Guidelines of 2014, the recommendations of Land Allotment Committee (LAC) and approval of Board will be obtained and submitted to the Authority. In the meanwhile, the VOCPT has in the concluding para, sought approval of the proposed lease rent of ₹5134/- per sq. mtrs. per annum for the period of five years from 2011 to 2016.

As per para 18(c) read with 18(a) and 18(b) of the Land Policy Guidelines for Major Port, 2014, the concerned Major Port Trust should file a proposal to Tariff Authority for Major Ports (TAMP) to notify market value of land which has to be based on the recommendation of the LAC. Further, as per 18(b) and 18(c) of the Land Policy Guidelines, Reserve price in terms of annual lease rent which should not less than 6% of market value of land and annual escalation factor (which should not be less than 2%) has by Board of concerned Port Trust.

Thus, as per the Land Policy Guidelines of 2014, the recommendation of LAC and Board approval are required to take up the proposal of the VOCPT. These documents are also included in the check list of documents to be furnished for revision of lease rent, forwarded to all Major Port Trust including VOCPT vide our letter No. TAMP/38/2014-VOCPT dated 20 August 2014. The proposal of VOCPT is not accompanied with the copy of the recommendation of the LAC and the Board approval which are pre-requisite for revision of lease rental.

The VOCPT was, therefore, requested to forward a copy each of the recommendations of LAC and copy of the Board approval immediately to enable the Authority to proceed further.

- (ii) It was noted that while furnishing the reply to our queries, the VOCPT has proposed lease rent based on the highest offer received for Tank Farm in the year 2010 i.e. ₹5134/- sq. mtr. per annum as against lease rent of ₹3495/- sq. mtr. per annum proposed by it earlier. As per para 18(a) (iii) of the Land Policy Guidelines, 2014, while arriving at land valuation based on the highest accepted tender cum auction rate for similar transaction, the land valuation should be updated based on the annual escalation factor approved by the Board. The VOCPT has not updated the land valuation with applicable annual escalation on the highest tender received. Hence, the VOCPT was requested to confirm compliance of the said provision of the guidelines while filing its complete proposal with relevant documents as brought out in para 4.1 above.

5.2. In response, the VOCPT vide its letter dated 4 March 2015 has furnished its reply. The VOCPT informed that the amount of ₹5134 per sqm/annum is inadvertently mentioned in the letter instead of ₹3495 per sqm/annum.

5.3. It is seen from the reply furnished by the VOCPT that the port had not submitted the documents mentioned in above para 5.1 (i) and has not furnished its reply completely. Accordingly, a letter dated 11 March 2015 was addressed to VOCPT reiterating the points not addressed by the VOCPT.

6. The VOCPT vide its letter dated 2 April 2015 has furnished its response which is summarized below:

- (i) The VOCPT has reiterated that it has mentioned the lease rent of ₹5,134/- per sqm/annum inadvertently in its letter dated 3 November 2014 instead of ₹3,495/- per sqm/annum.

- (ii) A copy each of the recommendation of Land Allotment Commitment held on 21.02.2014 and copy of the approval of Board in the meeting held as on 30.05.2015 is furnished.
- (iii) Considering the above fact, the Port has requested to consider its proposal for the fixation of lease rent of ₹3,495/sqm/annum and 2% of escalation for subsequent years in respect of the land leased to M/s. SPIC Ltd. for a further period of 5 years from 20.02.2011 to 19.01.2016 under Section 49 MPT Act 1963, and pass necessary Orders in this regard.

7. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the VOCPT proposal dated 24 July 2014 and VOCPT letter dated 2 April 2015 was forwarded to the SPIC Ltd. seeking their comments. The comments received from the SPIC Ltd. was forwarded to VOCPT as feedback information. The VOCPT has furnished its comments recently vide its letter dated 25 February 2016.

8. A joint hearing in this case was held on 26 June 2015 at the VOCPT premises in Tuticorin. The VOCPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and the SPIC have made their submissions.

9.1. The VOCPT was requested to furnish additional information/clarifications on some points vide our letter dated 9 July 2015 arising out of VOCPT letter dated 3 November 2014 and the Writ Petition filed by the SPIC in the year 2015. After a reminder letter dated 30 July 2015, the VOCPT vide its letter dated 18 September 2015 has furnished its reply on additional information/clarifications sought by us. A summary of additional information/clarifications sought by us and the response of the VOCPT thereon are tabulated below:

| Sl. No. | Information/clarification sought by us | Response of VOCPT |
|---------|---|--|
| A. | General: | |
| 1. | <p>In our letter of even number dated 20 August 2014, the VOCPT at query no.2(iv) was requested to clarify whether the lease agreement entered by VOCPT with SPIC contains a clause allowing for retrospective revision of rental. In this regard, from the reply furnished by the VOCPT vide its letter dated 3 November 2014, it is understood that the existing lease agreement with SPIC has expired on 19 January 2011 and the Port has not entered into any lease agreement with SPIC. In this context, the VOCPT to furnish information/clarification on the following:</p> <p>(i) Explain the basis for seeking revision of lease rent with retrospective effect from 20 January 2011 when no lease agreement is reported to exist between VOCPT and SPIC for the period beyond 19 January 2011.</p> <p>(ii) In view of the position brought out by the VOCPT that there is no lease agreement prevailing with SPIC and VOCPT as on date, it is examined whether it will be appropriate to prescribe the revised lease rent indicating the name of the lessee i.e. SPIC. The VOCPT to, indicate the exact description in terms of area, zone of the land and the purpose thereof for which the lease rent/reserve price is to be approved by the Authority.</p> | <p>(i) The lease period for the 1st allotment had expired on 31.03.2009 and for the 2nd allotment lease period expired on 19.01.2011. M/s. SPIC Ltd. requested the port for renewal of the lease period beyond the respective dates of expiry for another 30 years for both allotments. The matter was placed before the Board and Board resolved the following vide its Resolution No.92 held on 24.02.2010.</p> <p>(a) extend the lease period of the 1st allotment from 01.04.2009 to 28.02.2010 and thereafter to renew on short term licence basis to a minimum period upto 19.01.2011 to match with the expiry date of licence period of 2nd allotment and</p> <p>(b) to process the renewal of the lease period for both the allotments beyond 19.01.2011. A fresh lease agreement will be executed on renewal of the lease period with the approval of the Competent Authority.</p> <p>(ii) Board vide Reso.No:104 (Agenda No. 28) in its meeting held on 21.03.2011 resolved to take up the matter regarding the renewal of lease for the two allotments for storage tanks for 30 years with the Ministry. Accordingly, Ministry has been requested vide port's letter dated 14.05.2011 to accord approval for the renewal of the lease in respect of the above said two lands allotted to M/s. SPIC Ltd. for the Phosphoric Acid Storage Tank at VOC Wharf for a further period of 30 years from 20.01.2011. Ministry vide D.O. Lr. No. : PD-17011/28/2011-PT dated 20.01.2014 instructed the port to take renewal action of the already expired long term allotments as per Land Policy Guidelines 2014.</p> <p>Further, as per clause 11.3 (c) of amendment to Land Policy Guidelines 2014 issued by Ministry vide letter dated 17.07.2015, renewal of existing/earlier leases shall be done through tender-cum-auction methodology.</p> <p>Board vide Reso. No.265 of the meeting dated 21.01.2015 (Agenda Item No. : 17) accorded approval to follow tender-cum-auction in respect of land allotted to M/s. SPIC for phosphoric acid storage tanks (2 Nos.) and to extend the lease period upto the finalization of the tender. Hence, renewal for the above said land from 20.01.2011 till finalization of tender</p> |

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>is to be regularized by fixing the lease rent for the above period.</p> <p>In view of the above, proposal to revise the lease rent indicating the name of the lessee (i.e.) SPIC is in order. Area allotted to M/s. SPIC Ltd. for Phosphoric Acid storage tank inside Green Gate (i.e.) in Wharf Area (Custom Bond Area) is 1st allotment 2325 sqm and 2nd allotment 1085 sqm.</p> |
| 2. | The SPIC has filed a Writ Petition Nos.5199/2015 and 5200/2015 in the High Court of Madras at its Madurai Bench challenging the lease rent revised by the Authority retrospectively vide Order No. TAMP/ 6/2012-VOCPT dated 4 April 2014. The VOCPT, therefore, to confirm that the revision of lease rent sought for the extent of land in the current proposal will not be hit by said Writ Petitions or any other pending litigation, if any. Also, confirm that there is nothing that restrains the Authority to revise the lease rent on the subject proposal in any of the pending litigations filed by M/s. SPIC. | <p>M/s. SPIC has filed Writ Petitions in the Madurai Bench of Madras High Court as detailed below:</p> <p>(i) M/s. SPIC has filed a case in No. : MP(MD) 2/2015 in WP(MD) No.5199 of 2015 for collection of revised lease rent as approved by the TAMP in respect of Ammonia Storage tank which is located outside Green Gate.</p> <p>(ii) Also, the firm has filed another case in No:MP(MD) 2/2015 in WP(MD) No:5200 of 2015 for collection of revised lease rent as approved by TAMP in respect of land allotted to Railways siding leading to M/s. SPIC factory.</p> <p>(iii) The third case was filed by M/s. SPIC Ltd. in No: MP(MD) No.2 of 2015 in WP (MD) No.2918 of 2015 for the relief of restraining the Port Trust from interfering with peaceful possession of land allotted to M/s. SPIC by the Port Trust for storage of Phosphoric Acid tank.</p> <p>The clarification sought by TAMP under Para 2 has been referred to Port's Legal Consultant and opinion furnished is given below:</p> <p>The first two writ petitions are regarding revision of lease rent and the 3rd writ petition is to restrain the Port Trust from dispossessing M/s. SPIC from the allotted land. The reliefs sought for in the above writ petitions will not have any bearing on the revision of lease rent as sought for by the Port Trust and in no way restrain the Port Trust from taking renewal action as per Land Policy Guidelines 2014.</p> <p>In view of the above, it is stated that there is no constrain for the Authority to consider the proposal furnished by the VOCPT for revision of lease rent for the land allotted to M/s. SPIC Ltd. for phosphoric acid tank as it is for the area inside the Green gate & the WPs filed by M/s. SPIC do not cover the area for which VOCPT has sought rate revision for M/s. SPIC from TAMP.</p> |
| 3. | For arriving at the proposed lease rent, the VOCPT has applied 46.48% on ₹2386/- Sq. Mtr./annum, the lease rent approved by the Authority in the lease rent Order dated on 19 January 2011. This percentage of 46.48% is arrived by VOCPT by comparing the competitive bid received for land outside the wharf area during 2007 i.e. ₹3505/- Sq. Mtr. as considered in the last revision vis-à-vis the highest offer received for tank farm in the year 2010 ₹5134/- Sq. Mtr. for 30 years (i.e. $5134-3505/3505 = 46.48\%$) The approach followed by VOCPT is not in line with the clause 18(a) of the Land Policy Guidelines 2014 which stipulates to arrive at lease rent applying 6% return on the highest market land value to be assessed based on five factors. The VOCPT may please show how does its proposal fit into the Land Policy Guidelines of 2014. | <p>As the land has been leased to M/s. SPIC Ltd. for storage of Phosphoric Acid Tanks which is in the Wharf Area (Operational area), it is not possible to assess the market value of land as per Clause 18(a) of the Land Policy Guidelines.</p> <p>Therefore, VOCPT submitted the proposal under method (c) i.e. Highest accepted tender rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of annual escalation of 2% as per Land Policy Guidelines. Port has assessed the proposed lease rate to M/s. SPIC for Phosphoric Acid Tank based on the tender rate received for tank form allotment during the year 2010. The competitive price bid considered by TAMP during 2007 revision was ₹3,505/sqm/30 years.</p> <p>The highest offer received for Tank Farm during 2010 was ₹5,134/sqm/30 years which was 46.48% increase from ₹3,505/- adopted in 2007 by the Authority. Hence, the rate of ₹3,495/sqm/annum is arrived at with 46.48% increase over the existing rate of ₹2,386/sqm/annum as on 19.01.2011.</p> <p>It is pointed out that if the quoted rate is ₹3,505/sqm/30 years then the reserve price will be ₹193.20/sqm/annum and if the quoted rate is ₹5,134/sqm/30 years then the reserve price will</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>be ₹283/sqm/annum. Calculation for finding out the reserve price per sqm per annum from the rate quoted per sqm for 30 years is furnished.</p> <p>Further, it is stated that VOCPT is not able to make a proposal by applying 6% return on the highest market value of land since the allotted land is inside the Green Gate (Custom Bond area) in the wharf area. In view of the above, the proposal submitted to Authority is considered.</p> |
| 4. | <p>The VOCPT has proposed the lease rent of ₹ 3,495/sqm/annum for lands leased to M/s. SPIC Ltd., for the Phosphoric Acid Storage Tank at VOC wharf for a further period of 5 years from 20.02.2011 to 19.01.2016. The VOCPT has reported that highest offer received for Tank Farm during 2010 is ₹ 5,134/sqm/annum for 30 years. Prima facie the proposed lease rental of ₹3,495/sqm/annum appears to be lower than the highest offer received for 30 years of ₹ 5134/sq. mtr./annum. Clause 18 (a) of Land Policy Guidelines 2014 requires to take into account highest of the five factors to determine the latest market value of Port land and in case the Land Allotment Committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same has to be recorded in writing. The reasons for not choosing the highest lease value is not recorded in the report of LAC or in the proposal of VOCPT as required in the Land Policy Guidelines 2014. The VOCPT to furnish the reasons in writing as required by the Land Policy Guidelines, 2014. The VOCPT to also clarify how the proposed lease rent correlates with the highest offer received for 30 years period.</p> | <p>Port has assessed the proposed lease rate to M/s. SPIC for Phosphoric Acid Tank based on increase of the highest tender rate received for tank form allotment during the year 2010 over value adopted in 2007. This is because the normal process of 6% return on highest market value could not be applied to the current case based on wharf area inside security wall.</p> <p>Considering the above fact, Land Allotment Committee recommended the above proposal of ₹ 3495/sqm/annum and 2% escalation for subsequent year from 19.01.2016 and approved by the Board. Hence, the question of correlation with highest offer received for 30 years period is considered not relevant.</p> |

9.2. The VOCPT has requested to consider the proposal for fixation of lease rent of ₹ 3495/sqm/annum and 2% escalation for subsequent years in respect of the land leased to SPIC Ltd. for the Phosphoric Acid Storage Tank at VOC Wharf for a further period of 5 years from 20.02.2011 to 19.01.2016 under Section 49 of MPT Act 1963.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The proposal of the V. O. Chidambaranar (VOCPT) is for revision of lease rent for two parcels of land viz. 2325 sq. mtrs and 1085 sq. mtrs which have been allotted by the port to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC Wharf for installation of Phosphoric Acid Tank in VOC Wharf.
The two pieces of land were earlier allotted to SPIC for 30 years lease with effect from 1 April 1979 and 20 January 1981 respectively. Accordingly, the lease of one piece of land allotted to SPIC Ltd. in April 1979 had expired on 31 March 2009 and the lease for another piece of land allotted on 20 January 1981 had expired in 19 January 2011.
- (ii) The lease rent for the said land at VOC wharfs allotted by VOCPT to SPIC was last approved by this Authority vide Order No TAMP/13/2007 - TPT dated 7 August 2007. In the said Order, this Authority revised the lease rent a ₹ 2386 per sq.mtr. per annum as against then pre-revised lease rent of ₹ 708 per sq.mtr. per annum . The revised lease rent was given retrospective effect from 1 January 2007 and the validity of the rate was made coterminous with the expiry of the respective lease agreements entered between VOCPT and SPIC i.e. lease of one piece of land expiring on 31 March 2009 and another piece of land expiring in 19 January 2011.
- (iii) The port has reported that the lease period of the 1st allotment which expired on 31 March 2009, has been extended by the port with the approval of its Board from 01.04.2009 to 28.02.2010. Thereafter,

with the approval of its Board, the port has reported to have renewed it on short term licence basis to a minimum period upto 19.01.2011 to coincide with the expiry date of lease period of second allotment. In the current proposal the port has sought approval of the revised lease rent for both the areas with retrospective effect from 20.1.2011 for period of five years.

It is seen that though the validity of the lease rent approved by this Authority expired on 1 April 2009 in respect of first allotment and 19 January 2011 in respect of second parcel of land allotted by VOCPT, the port has approached this Authority seeking approval of the revised lease rent only in July 2014. The port has clarified that it had approached the Ministry of Shipping (MOS) in May 2011 to accord approval for the renewal of the lease in respect of the above said two lands allotted to M/s. SPIC Ltd. and that the Ministry of Shipping (MOS) vide its letter dated 20 January 2014 has instructed the port to take renewal action of already expired long term allotments as per Land Policy Guidelines 2014.

Accordingly, the port has filed the current proposal. The original proposal filed by VOCPT in July 2014 was not complete in all respects which was pointed out to the port. It was only on 23 December 2014, the VOCPT filed the proposal complete in all respects. After protracted follow up, the information/clarification sought by us was furnished by VOCPT vide its letter dated 18 September 2015. The VOCPT has furnished its comments on the comments of SPIC only on 24 February 2016. Thereafter, the proposal of the VOCPT along with the information furnished by the port during the processing of the case is taken up for finalisation.

- (iv) Before proceeding ahead with the analysis of this case it is relevant here to state that the SPIC has filed Writ Petition Nos.5199/2015 and 5200/2015 in the Hon'ble High Court of Madras at its Madurai Bench challenging the lease rent revised by this Authority retrospectively vide Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 in respect of port lands.

To a query raised in this regard, the port has clarified that revision of lease rent sought is with reference to the land allotted to SPIC Ltd. for phosphoric acid tank for the area inside the Green gate area whereas the WP Nos.5199 of 2015 and 5200 of 2015 filed by SPIC is with reference to the revised lease rent of port lands approved by this Authority in respect of Ammonia Storage tank which is located outside Green Gate and in respect of land allotted to Railways siding leading to SPIC factory respectively.

The port has reported that SPIC has filed another Miscellaneous Petition No.2 of 2015 in WP (MD) No.2918 of 2015 seeking relief of restraining the Port Trust from interfering with peaceful possession of land allotted to SPIC by the Port Trust for storage of Phosphoric Acid tank. The port has confirmed that the Writ Petitions filed by SPIC which are pending for disposal in the Hon'ble High Courts do not have any bearing on the current proposal of VOPCT seeking revision of lease rent and pending litigation in no way restrains the Port from taking renewal action as per Land Policy Guidelines 2014. The area for which revision is sought by VOCPT is different from the lease rent for port lands approved in April 2014 Order which is challenged by SPIC. Hence, the proposal of the VOCPT is taken up for final conclusion.

- (v) Fixation of lease rent for port lands, is governed by the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time. The VOCPT had filed the proposal under the Land Policy Guidelines of 2014. Para 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Land Allotment Committee (LAC) to be appointed by the Port Trust should normally take into account highest of the five factors listed in the guidelines to determine the market value of the land. The five factors to be considered by the LAC for market valuation of land are already brought out in the initial paragraphs of the Order and hence not reiterated for the sake of brevity. Para 18 (a) of the Land Policy Guidelines 2014 also stipulates that if the highest of the five factors is not adopted then reasons for the same are to be recorded in the writing.

When the proposal was already processed and the entire consultation process and joint hearing was over, the Ministry of Shipping (MOS) in October 2015 has forwarded revised Land Policy Guidelines 2014, which was issued by the MOS to all the Major Port Trusts in July 2015 as understood from the proposal of V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT). In the revised Land Policy Guidelines 2014, the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014 is retained. The revised guidelines of the 2014 prescribes the same condition that in no case the lease rent will be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust and the rate of annual escalation in the lease rental to be fixed by the Port Trust Board will also not be less than 2% as in the Land Policy Guidelines, 2014. The revised Land Policy Guidelines 2014 states that this Authority will notify the latest Scale of Rates (SoR) instead of notification of market value of land stipulated in the earlier Land Policy Guidelines 2014. Further, it also stipulates that the SoR will be revised every five years.

Thus, in short the broad principles for determination of latest Scale of Rates for port lands in the Land Policy Guidelines of 2014 are retained in the Revised Land policy guidelines of 2014 except for the main modifications explained above. Hence, this analysis proceeds ahead to fix lease rent for the land at VOCPT wharf allotted by VOCPT to SPIC based on the proposal filed by the VOCPT and following the revised Land Policy Guidelines of 2014 issued in July 2015 which is broadly same as the Land Policy Guidelines of 2014 issued in January 2014.

(vi) As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. It is seen from the minutes of the Land Allotment Committee (LAC) forwarded by VOCPT that Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Deputy Chairman VOCPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Deputy Traffic Manager, Deputy Financial Advisor and Chief Accounts Officer.

The LAC in its meeting held on 21 February 2014 has recommended the lease rent of ₹ 3495/- per sq. mtr./annum with retrospective effect from 20 January 2011 for a period of 5 years i.e. upto 19 January 2016. The LAC has also recommended 2% annual escalation in the lease rent.

(vii) (a) As per Clause 13(a) of the revised land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors.
As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the revised land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to TAMP for fixation of latest SOR of the land at the rate not less than 6% to be decided by the Port Trust based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of revised land policy guidelines of 2014. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

(b) For arriving at the proposed lease rent, the VOCPT has applied 46.48% increase on the lease rent of ₹ 2386/- Sq. Mtr./annum, approved by this Authority in the last Order 7 August 2007. This percentage increase of 46.48% is arrived by VOCPT by comparing the competitive bid received for land outside the wharf area during the last revision in the year 2007 i.e. ₹ 3505/- Sq. Mtr. vis-à-vis the highest offer received in the year 2010 ₹ 5134/- Sq.mtr. for land outside the wharf area (i.e. $5134 - 3505 / 3505 = 46.48\%$)

The approach followed by VOCPT is not found to be exactly in line with the clause 13(a) of the Land Policy Guidelines 2014 which stipulates that lease rent is to be arrived applying a minimum of 6% return on the highest market land value recommended by the LAC based on the five factors prescribed in the guidelines. On seeking clarification from port in this regard and also with a request to furnish the market value of land assessed under all the options along with recommendations of LAC in line with the provisions prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014, the VOCPT has clarified that as the land has been leased to SPIC Ltd. for storage of Phosphoric Acid Tanks which is in the Wharf Area (Operational area), it is not possible to assess the market value of land based on each of the five methods prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014.

The VOCPT has clarified that the valuation of the said land is as per the one of methods prescribed in clause 13(a) of the revised Land Policy Guidelines 2014 at Sr. No (iii) i.e. Highest accepted tender rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of annual escalation of 2% as per Land Policy Guidelines.

Port has reiterated that during 2010 the reserve price fixed by the Port for calling tender outside the Wharf area was ₹ 3,505/sqm/annum. The competitive price bid (Highest offer) received by the Port for the area outside wharf during the year 2010 was ₹ 5,134/sqm/for 30 year. The percentage increase of competitive offer over reserve price comes to 46.48%. Considering the percentage increase of 46.48% over the lease rent of ₹ 2,386 per sq. mtr./annum prevailing as on 19 January 2011, the proposed rate of ₹ 3,495/sqm/annum is arrived (i.e. 2386×1.4648) Thus, in short port has proposed lease rate based on increase in the highest tender rate received by the port for the area outside the wharf area during the year 2010 over tender value adopted in 2007 which was considered in the last revision order. During the last revision the port has stated that the value of land inside the wharf area, which is the prime location of the operational area of the port, will undoubtedly be more than the value of land outside the wharf area. Even during the current proceeding of the case the port has reiterated that the wharf area is a prime area.

As per Land Policy Guidelines, the lease rent is to be arrived by applying 6% return on the highest market value of land. In the instant case, the port has clarified that the normal process of arriving at lease rent at 6% return on highest market value could not be applied since the subject wharf area is inside security wall. It is relevant to state here that even during the last revision the port had adopted the same methodology for arriving at the lease rent for land allotted to SPIC which was approved by this Authority in August 2007 Order.

During the last revision, this Authority has held that, as pointed by the VOCPT, since the concerned piece of land is located right inside the operational area, it might have posed problem for the port to assess the market value of the subject land on the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines. As stated earlier, the port has, therefore, considered the highest accepted tender of port land for similar transaction outside the wharf area as the factor for determining the lease rental of land allotted to SPIC in line with the Government guidelines. The lease rent proposed by the port in the current exercise is on the same methodology as followed by the port during the last revision and approved by this Authority in August 2007.

In view of the submissions made by the VOCPT and recognising that the proposal filed by the VOCPT is based on the recommendation of the LAC headed by Deputy Chairman (VOCPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust has, and also recognising that the Board of Trustees of VOCPT has approved the proposed lease rent filed by VOCPT under the land policy guidelines 2014, and also recognising that the lease rent arrived by the VOCPT is based on the methodology followed by the port during the last revision for the same land which was approved by this Authority as proposed by the port, this Authority decides to go with the proposal of the port and approves the lease rent as proposed by the port.

- (c) The SPIC has objected the proposed lease rent. It has stated that the valuation process adopted by VOCPT on the basis of the “highest accepted tender of port lands leased for 30 years on upfront premium”, has resulted in the highest rate of increase. The SPIC has argued that for the past 5 years from 2011 to 2015, it has already paid 10% on account of annual escalation. The SPIC has, therefore, requested this Authority to reject the present proposal of revision in lease rent at its entirety or allow moderate increase of 5% instead of 46.48% increase proposed by VOCPT.

As reported by the VOCPT the lease agreement entered by the port with SPIC for the two allotments in the years 1979 and 1982 provided for upward revision in the rate once in every five years. As per clause 13(c) of revised Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping in the Government of India, the lease rent is to be revised every five years. This provision for revision in lease rent every five years is also stipulated in the earlier Land Policy Guidelines of 2010 and 2004 issued by the Government of India. As stated earlier, the lease rent approved by this Authority in August 2007 is already due for revision from the date of expiry i.e. 31 March 2009 and 19 January 2011. This Authority is mandated by the statute to revise the rates from time to time for the properties belonging to the Major Port Trust. Hence, this Authority is not able to accept the contention of the SPIC to reject the proposal of VOCPT. Since the proposed lease rent is based on the recommendation of the LAC and also approved by its Board and the proposal is in line with the approach followed by the port in the last revision, this Authority is inclined to approve the same.

The SPIC, while suggesting to consider 5% increase in lease rent, has not explained any basis thereof. It cannot be denied that port wharf area is a scarce resource. During the last revision, the VOCPT had generally, stated that such lands in operational area are assigned on common user basis for storing cargo for which storage/demurrage charge are collected at the rate prescribed in the Scale of Rates. The SPIC, however, enjoys exclusive right to store its cargo. It had also stated that it cannot be denied that the value of land inside the wharf area is bound to be higher than outside the wharf area as port wharf is a scarce resource. The same point stands valid even now.

One of the points made by SPIC is that though they had submitted their objections during the processing of the August 2007 Order, they were not given due consideration is not correct. In this context, it is to state that this Authority had passed a reasoned speaking Order taking into consideration the objections raised by SPIC during processing of the last revision of lease rent for the lands allotted to SPIC.

The SPIC has stated that from the year 2011 onwards, it has paid 2% annual escalation and that for the past 5 years from 2011 to 2015, it has already paid 10% on account of annual escalation.

In this regard it is to clarify that this Authority in the last tariff Order has not prescribed any annual escalation in the lease rent for land allotted to SPIC whose validity already expired in January 2011. This Authority in para 8(vii) of the Order dated 7 January 2007 has observed that the lease agreement entered by the (then) Tuticorin Port Trust with SPIC does not provide for automatic annual revision in the lease rental which is normally prescribed in the other leases. The annual escalation referred by the SPIC appears to be for the period beyond the validity of the lease rent for which port has not earlier approached this Authority as such.

- (viii) SPIC has also objected to the retrospective revision in the rates. They have pointed out that the revised rate should have prospective effect only from the date of actual approval of the rates.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. Ordinarily, the Scale of Rates approved by this Authority is given prospective effect. It is, however, relevant to mention here that for fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land, which mandates revision of rates once in five years.

As per clause 13(c) of revised Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping in the Government of India, the lease rent is to be revised every five years. This provision for revision in lease rent every five years was also stipulated in the earlier Land Policy Guidelines of 2010 and 2004 issued by the Ministry of Shipping. As stated earlier, the validity of the lease rent last revised by this Authority in August 2007 Order which was given retrospective effect from 1 January 2007 expired on 31 March 2009 in respect of 2325 sq. mtrs of land and for another piece of land admeasuring 1085 sq. mtrs., the validity of lease rent approved by this Authority expired on 19 January 2011. This position is also admitted by VOCPT. Hence lease rent is due for revision from 1 April 2009 and 20 January 2011 respectively for the two parcels of land.

The position that the lease rentals for the lands of VOCPT will be reviewed after expiry of five years is in the knowledge of the SPIC also. The port has stated that with the approval of its Board, it has extended the lease period for the first lease agreement from 01.04.2009 to 28.02.2010 and thereafter, with the approval of its Board, the port has reported to have renewed it on short term licence basis to a minimum period upto 19.01.2011 to coincide with the expiry date of licence period of second allotment and has requested for revised lease rent retrospectively from 20 January 2011. In view of the clear Government guidelines in this regard and recognising that lease rent for both pieces of land have already expired, it is necessary to consider revision of lease rents at VOCPT retrospectively even though this Authority does not ordinarily resort to retrospective fixation of rates. This Authority approves the proposal of the VOCPT for revision in lease rent for both the areas of land inside the wharf area with retrospective effect from 20 January 2011 for a further period of 5 years i.e. upto 19 January 2016.

In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the instant case of the VOCPT but also in the other Major Port Trusts including the lease rent of VOCPT land approved by this Authority vide Order dated 4 April 2014. With reference to the April 2014 Order, though the petitioners including SPIC have challenged retrospective revision and obtained interim stay, the final decision is pending for disposal by the Hon'ble Court. In the case of the Visakhapatnam Port Trust, the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/37/2009-VPT dated 29 November 2009 for the two quinquennium 1998-2003 and 2003-2008 was given retrospective effect from 1 April 1998 and 1 April 2003 for the two quinquennium respectively as proposed by the VPT following the applicable land policy guidelines. Subsequent revision in the lease rent of the VPT lands approved vide Order No.TAMP/63/2011-VPT dated 19 June 2012 was also given retrospective effect from 1 April 2008 as proposed by the VPT.

The lease rental approved in the case of New Mangalore Port Trust vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 was also given retrospective effect from 20 February 2007. It is relevant here to mention that the said Order of the NMPT was challenged by some users/lessees in the Hon'ble High Court of Karnataka mainly in view of retrospective effect given by this Authority. The Hon'ble High Court vide their judgment dated 28 June

2013 has dismissed all the Writ Petitions filed by the users/lessees in this matter and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision and has also upheld the demand made by the NMPT based on the Order of this Authority for revised lease rentals with retrospective effect.

- (ix) The port has stated that as per clause 11.3 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014 renewal of existing leases shall be done through tender cum auction process. The port has reported that its Board has extended the lease for the land allotted to SPIC until finalization of tender and that renewal of the said two parcels of land from 20 January 2011 till finalization of tender is to be regularised by fixing lease rent from 20 January 2011 for five years period. In this context it is to clarify that the mandate of this Authority is limited to fixation of lease rent for port properties. Allotment of land and renewal of lease falls under the domain of the concerned Port Trust.
- (x) The VOCPT has stated that earlier the practice of 2% annual escalation was not prevailing. It has now proposed annual escalation of 2% for the subject areas which is based on the recommendation of the LAC and has the approval of the Board of Trustees of the VOCPT. As per clause 13 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014 the annual escalation in the lease rent should not be less than 2%. Since the annual escalation proposed by the VOCPT at 2% is based on the recommendation of the LAC and has the approval of the Board of Trustees of the VOCPT, the same is approved as it is well within the frame work of the revised Land Policy Guidelines, 2014.
- (xi) The VOCPT has not proposed any conditionalities governing the lease rent proposed for phosphoric acid storage tank allowed to SPIC limited. On being pointed out, the port has clarified that the conditionalities generally applicable as per the Land Policy Guidelines are recognised in the respective lease agreement and hence separate conditionalities are not required to be prescribed.
- (xii) The lease period for both the pieces of land allotted has expired on 19 January 2011. The VOCPT has extended the allotment of land made to SPIC until finalization of tender. Therefore, port has requested to approve the revised lease rental in the name of SPIC. Based on the clarification of VOCPT, this Authority approves the lease rent in the name of SPIC as proposed by port.

12. In the result, and for the reasons give above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the proposed lease rent of ₹ 3495 per sq. mtr. per annum proposed with retrospective effect from 20 January 2011 for land at VOC wharfs areas measuring 2325 sq. mtrs and 1085 sq. mtrs for storage of phosphoric acid reported to have been allotted to SPIC. The revised lease rent will be valid for five years i.e. upto 19 January 2016. The lease approved by this Authority are subject to annual escalation of 2% per annum from 20 January 2012 till the validity of the lease rent as proposed by the VOCPT.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT. III/4/Exty./143/15 (411)]